ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»
ОГРН 1187746461957,
ИНН/КПП 9701108785 /770101001,
Адрес: 109044, город Москва, улица Крутицкий Вал, дом 28
Тел. +7 499-394-03-88, e-mail: info@expertist.ru

Отчет №210-АС-1126

ОБ ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

- НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 28,5 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОЕ В ЗДАНИИ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0006026:1178, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: МОСКВА, УЛ. СТАНИСЛАВСКОГО, Д. 21, СТРОЕН. 7, ПОМ. 24,25,26,27,28

Дата оценки: 11 августа 2026 г.
Дата составления отчета: 09 ноября 2026 г.
Заказчик: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства»
Исполнитель: ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса»
Основание для проведения оценки: Договор №210-АС-1126 от 09 ноября 2026 года

Москва, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Информация, содержащаяся в задании на оценку 4
2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор 5
3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 5
4. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке 6
5. Точное описание объекта оценки 7
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки 7
5.2. Количественные и качественные характеристики объекта аренды, включая права на объект аренды 7
5.2.1. Сведения о наименовании и правах на объект аренды 7
5.2.1.1. Осмотр объекта аренды 7
5.3. Сведения о характеристиках объекта аренды 7
5.4. Характеристика местоположения объекта аренды 8
6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки 12
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное. 12
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения). 13
6.3. Ограничения оценки 13
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 14
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 14
7.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 19
7.3. Анализ влияния общей политической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 21
7.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки 23
7.5. Анализ рынка оцениваемого объекта 25
7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 32
7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости 38
7.7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 38
7.7.2. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 40
7.7.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки 42
7.7.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение 42
7.8. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки 42
7.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта 44
7.10. Основные выводы 45
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке 47
8.1. Основные этапы процесса оценки 47
8.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке 47
8.2.1. Описание подходов к оценке. 47
8.2.2. Выбор подходов для целей настоящей оценки. Используемые в оценке подходы 49
8.3. Задачи проведения оценки объекта оценки 52
9. Оценка рыночной стоимости объекта сравнительным подходом 53
9.1. Возможность применения сравнительного подхода к оценке. 53
9.2. Выбор метода и этапы оценки в рамках сравнительного подхода. 53
9.3. Выбор и описание объектов-аналогов. 53
9.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок. 53
9.5. Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж 54
10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата 65
10.1. Согласование результатов оценки 65
10.2. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости 65
10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата 65
11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 66
ПРИЛОЖЕНИЕ 67

Информация об итоговой стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС 22%, руб./мес.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость, с учетом НДС 22%, руб./год.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./год.
1	Право пользования объектом недвижимого имущества: - нежилые помещения, общей площадью 28,5 кв.м., расположенное в здании, кадастровый номер: 77:01:0006026:1178, расположенное по адресу: Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28	236 075	193 504	2 832 900	2 322 049
Итого:		**236 075 руб. Двести тридцать шесть тысяч семьдесят пять рублей**	**193 504 руб. Сто девяносто три тысячи пятьсот четыре рубля**	**2 832 900 руб. Два миллиона Два миллиона восемьсот тридцать две тысячи девятьсот рублей**	**2 322 049 руб. Два миллиона триста двадцать две тысячи сорок девять рублей**

1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
1	Объект оценки, включая права на объект оценки: (п.п.1 п.3 ФСО IV)	
1.1	Наименование (формулировка)	Право пользования объектом недвижимого имущества: - нежилые помещения, общей площадью 28,5 кв.м., расположенное в здании, кадастровый номер: 77:01:0006026:1178, расположенное по адресу: Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28
1.2	Кадастровый номер объекта аренды	Здание, с кадастровым номером: 77:01:0006026:1178
1.3	Общая площадь объекта оценки (часть помещения)	28,5 кв.м.
1.4	Место расположения	Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28
1.5	Права на объект оценки	Оперативное управление; Собственность
1.6	Правообладатель	Оперативное управление: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства»; Собственность: Российская Федерация
2	Иная информация, предусмотренная ФСО: (п.п.10 п.3 ФСО IV)	
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО-7)	Составных частей не имеет
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО-7)	Право пользования объектом недвижимого имущества: - нежилые помещения, общей площадью 28,5 кв.м., расположенное в здании, кадастровый номер: 77:01:0006026:1178, расположенное по адресу: Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п.8 ФСО-7)	Право собственности, право оперативного управления Ограничения (обременения): Не зарегистрировано, объект культурного наследия Оценка производится без учета каких-либо ограничений и обременений
2.4.	Иные расчетные величины (п.9 ФСО-7)	Отсутствуют
2.5	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость (п.14 ФСО I)	Российский рубль
3	Цель оценки с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо) (п.п.2 п.3 ФСО IV)	Для заключения договора аренды с учетом ст. 7 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Указание на соответствие ФЗ-135 (п.п.3 п.3 ФСО IV)	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29 декабря 1998 года с изменениями и дополнениями на дату оценки
5	Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV)	Рыночная
6	Предпосылки стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV)	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются: гипотетические лица; - дата оценки 11.08.2026 г.; - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
7	Дата оценки (п.п.5 п.3 ФСО IV)	11.08.2026 г.
8	Специальные допущения (п.п.6 п.3 ФСО IV)	Отсутствуют
9	Иные существенные допущения (п.п.6 п.3 ФСО IV)	Отсутствуют
10	Ограничение оценки (п.п.7 п.3 ФСО IV)	Отсутствуют
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV)	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
12	Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.8 п.3 ФСО IV)	Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также электронная копия отчета.
13	Состав и объем документов и материалов,	Выписка из ЕГРН от 22.06.2022г.;

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
	предоставляемых заказчиком оценки (п.п.1 п.4 ФСО IV)	Поэтажный план и экспликация к нему; Задание на оценку к Договору №210-АС-1126 от 09 ноября 2026г.
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п.2 п.4 ФСО IV)	Не привлекались
15	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика) (п.п.3 п.4 ФСО IV)	Отсутствуют
16	Форма представления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV)	В виде единого значения без указания интервалов стоимости
17	Специфические требования к отчету об оценке (п.п.5 п.4 ФСО IV)	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, в объеме, не противоречащем действующему законодательствую об оценочной деятельности.
18	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (п.п.5 п.4 ФСО IV)	Отсутствуют

2. *Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор*

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
1	**Заказчик оценки физическое лицо**	
1.1	Полное наименование	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства»
1.2	Сокращенное наименование	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства»
1.3	ОГРН	1027809189242 от 03 октября 2002 г.
1.4	Адрес места нахождения:	109004, город Москва, ул. Станиславского, д. 21 стр. 7
2	**Оценщик**	
2.1	Фамилия, имя, отчество	Шумихина Наталья Леонидовна
2.2	Номер контактного телефона	Тел. +7 499-394-03-88
2.3	Почтовый адрес	Совпадает с местонахождением Исполнителя
2.4	Адрес электронной почты	e-mail: info@expertist.ru
2.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке ПП – I № 233558, регистрационный номер 240/2008 от 5 сентября 2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044589-2 от 04.10.2024г. (Оценка движимого имущества)
2.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО	
2.6.1	Регистрационный номер оценщика	1543
2.6.2	Наименование СРОО	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
2.6.3	Адрес СРОО	344022, г Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
2.7	Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
2.8	Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика Шумихиной Н.Л. застрахована в СПАО «Ингосстрах». Документом о страховании является полис № 433-594-246921/26, срок действия полиса с 15 октября 2026 года, по 14 октября 2027 г., страховая сумма – 5 000 000 руб
3	**Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор**	
3.1	Сокращенное наименование	ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса»
3.2	Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки Имущества и Бизнеса»
3.3	Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1187746461957 от 7 мая 2018 г.

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
3.4	Юридический адрес:	109044, город Москва, улица Крутицкий Вал, дом 28
3.5	Обязательное страхование	Страховой полис №922/3022799432 САО «РЕСО-Гарантия. Период страхования с 04.06.2026 по 03.06.2027 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
3.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса» не допускает вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в свою деятельность или в деятельность оценщиков, заключивших с ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса» трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффинированным лицом заказчика, а также является независимым в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер установленного денежного вознаграждения ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Размер оплаты оценщика, заключившим с ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса» трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3. *Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки*

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались**.

4. *Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке*

Для определения стоимости объекта оценки были применены стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.). Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ), так как оценщик является членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

В соответствии с п. 3 ФСО III «Процесс оценки», при проведении оценки Оценщик руководствуется положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности.

В рамках настоящей оценки были использованы следующие методические материалы:

– Отраслевые методические рекомендации и разъяснения профильных саморегулируемых организаций оценщиков;

– иные методические документы, носящие рекомендательный характер и применяемые в оценочной практике.

Указанные методические рекомендации применяются Оценщиком как вспомогательные материалы, не имеющие обязательной силы, но способствующие повышению обоснованности и достоверности результатов оценки.

5. *Точное описание объекта оценки*

5.1.Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН от 22.06.2022г.;
2	Поэтажный план и экспликация к нему;
3	Задание на оценку к Договору №210-АС-1126 от 09 ноября 2026 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

5.2.Количественные и качественные характеристики объекта аренды, включая права на объект аренды

5.2.1. Сведения о наименовании и правах на объект аренды

Наименование данных	Содержание данных	Источник информации
Наименование и место нахождение объектов аренды	Право пользования объектом недвижимого имущества: - нежилые помещения, общей площадью 28,5 кв.м., расположенное в здании, кадастровый номер: 77:01:0006026:1178, расположенное по адресу: Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28	Задание на оценку к Договору №210-АС-1126 от 09 ноября 2026г.
Данные о правах на объект аренды		
Наименование имущественного права, объем прав	Оперативное управление; Собственность	Выписка из ЕГРН от 22.06.2022г.
Ограничения прав	Не зарегистрировано, объект культурного наследия	
Данные о правообладателе		
Полное (сокращенное) наименование	Оперативное управление: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства»; Собственность: Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 22.06.2022г.

5.2.1.1.Осмотр объекта аренды

Дата осмотра – 11.08.2026 г.

5.3.Сведения о характеристиках объекта аренды

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные		
Кадастровый номер	77:01:0006026:1178	Выписка из ЕГРН от 22.06.2022г.
Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства[1]		
Наименование	нежилые помещения	Выписка из ЕГРН от 22.06.2022г.; Поэтажный план и экспликация к нему; https://nspd.gov.ru/
Адрес объекта аренды	Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28	
Назначение объекта аренды (здание)	Нежилое	
Назначение объекта аренды (помещение)	Нежилое	
Площадь объекта аренды	28,5	
Кадастровая стоимость здания	225 921 442,56	
Описание здания	Материал стен – кирпичный; Фундамент – сведения не предоставлены; Перекрытия – сведения не предоставлены; Крыша – сведения не предоставлены.	
Описание состояния объекта аренды[2]	Объект аренды представляет собой нежилые помещения. Внутренняя отделка помещения «типовой ремонт (отделка «стандарт»)». По результатам визуального осмотра видно, что помещение на данный момент эксплуатируется, текущее использование помещения «под общественное питание»	
Этаж расположения	1 этаж	
Год ввода в эксплуатацию здания или	1907	

[1] https://nspd.gov.ru/

[2] «Шкала оценки физического состояния помещения» (Приложение 1) https://af-center.ucoz.ru/publ/ocenka_imushhestva/ocenka_nedvizhimosti/shkala_ocenki_fizicheskogo_sostojanija_pomeshhenija/2-1-0-8

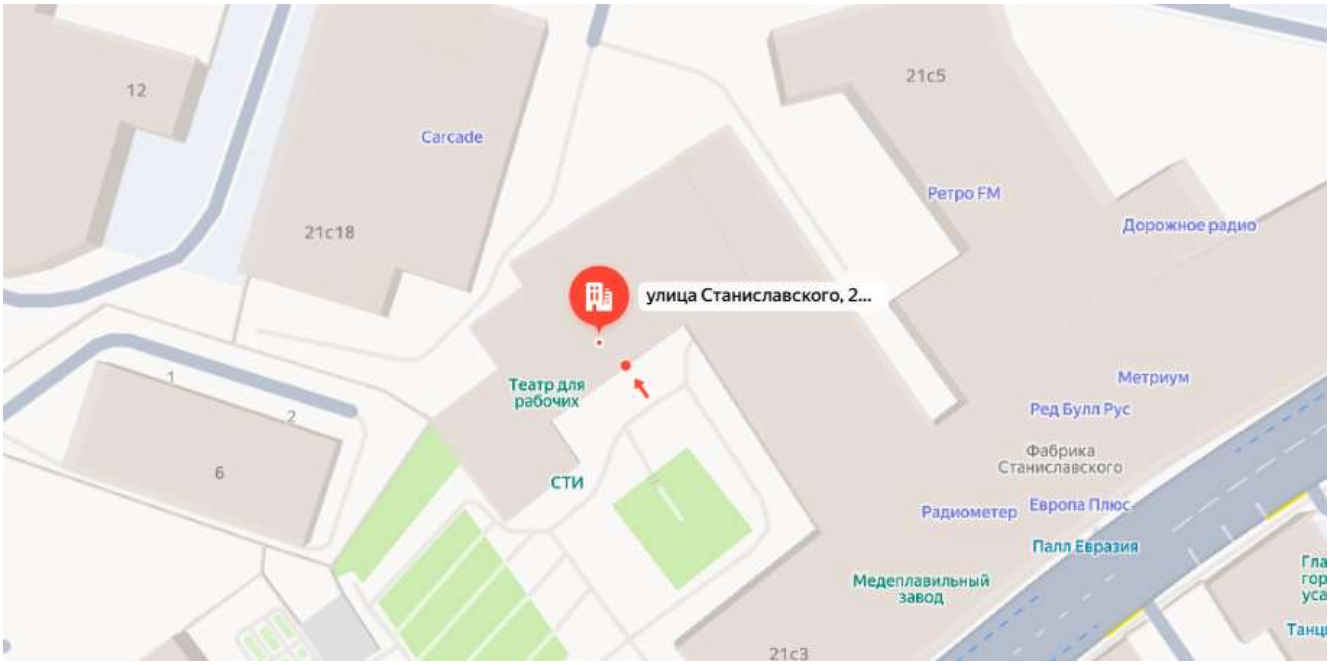
сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)		
обеспеченность инженерными коммуникациями	Технологическое присоединение к центральным сетям электроснабжения, водоснабжения и теплоснабжения имеется.	
Описание местоположения объекта аренды		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Представлено на схеме ниже	Анализ расположения по карте
- границы земельного участка	Граничит с коммерческой и жилой застройкой	
- обеспеченность подъездными путями	Присутствуют по дороге с асфальтовым покрытием	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Отсутствуют	
Сегмент рынка объекта аренды	Рынок помещений коммерческого назначения	

5.4.Характеристика местоположения объекта аренды

Таблица 1.

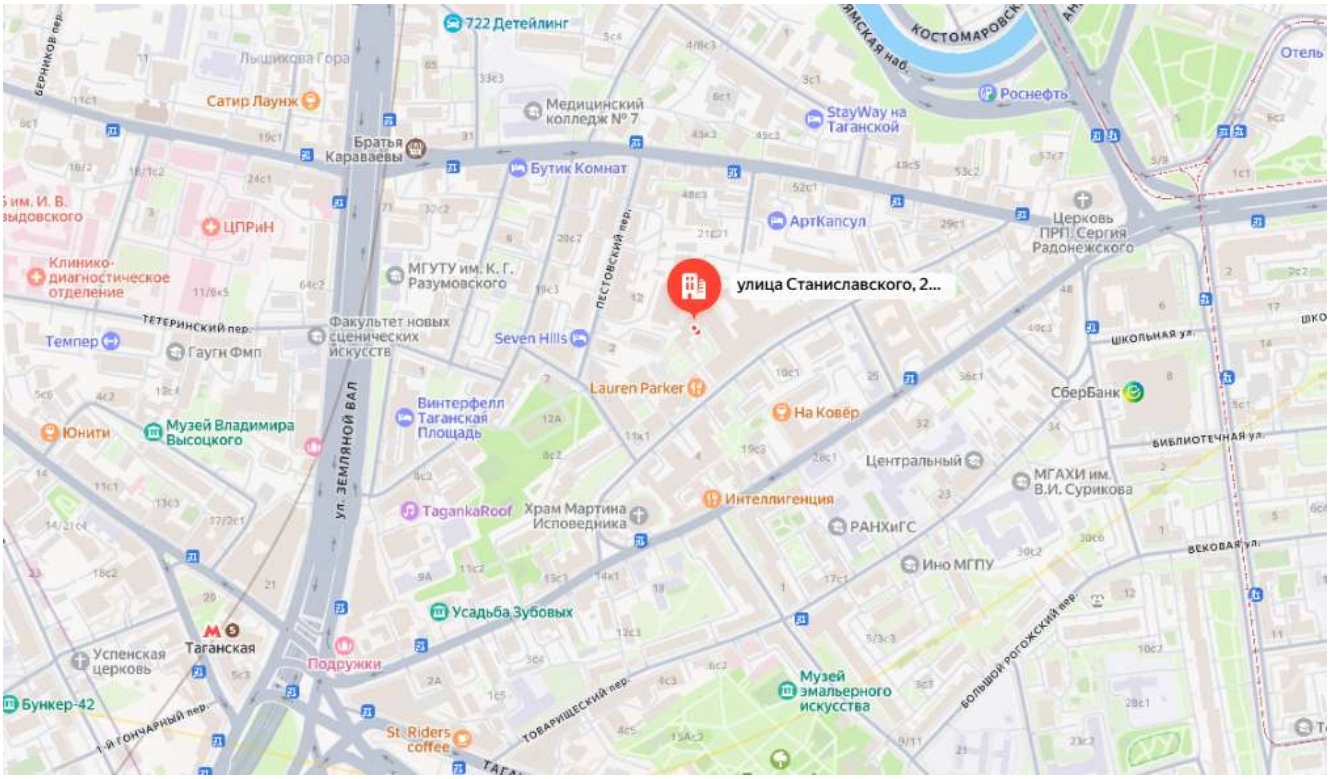
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28
Округ	Центральный административный округ
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта аренды выражена преимущественно многоквартирными жилыми домами и коммерческими зданиями
Плотность застройки	более 50%
Характеристика доступности	Транспортная доступность хорошая.

Рисунок 1. Местоположения объекта аренды на карте (крупномасштабная)



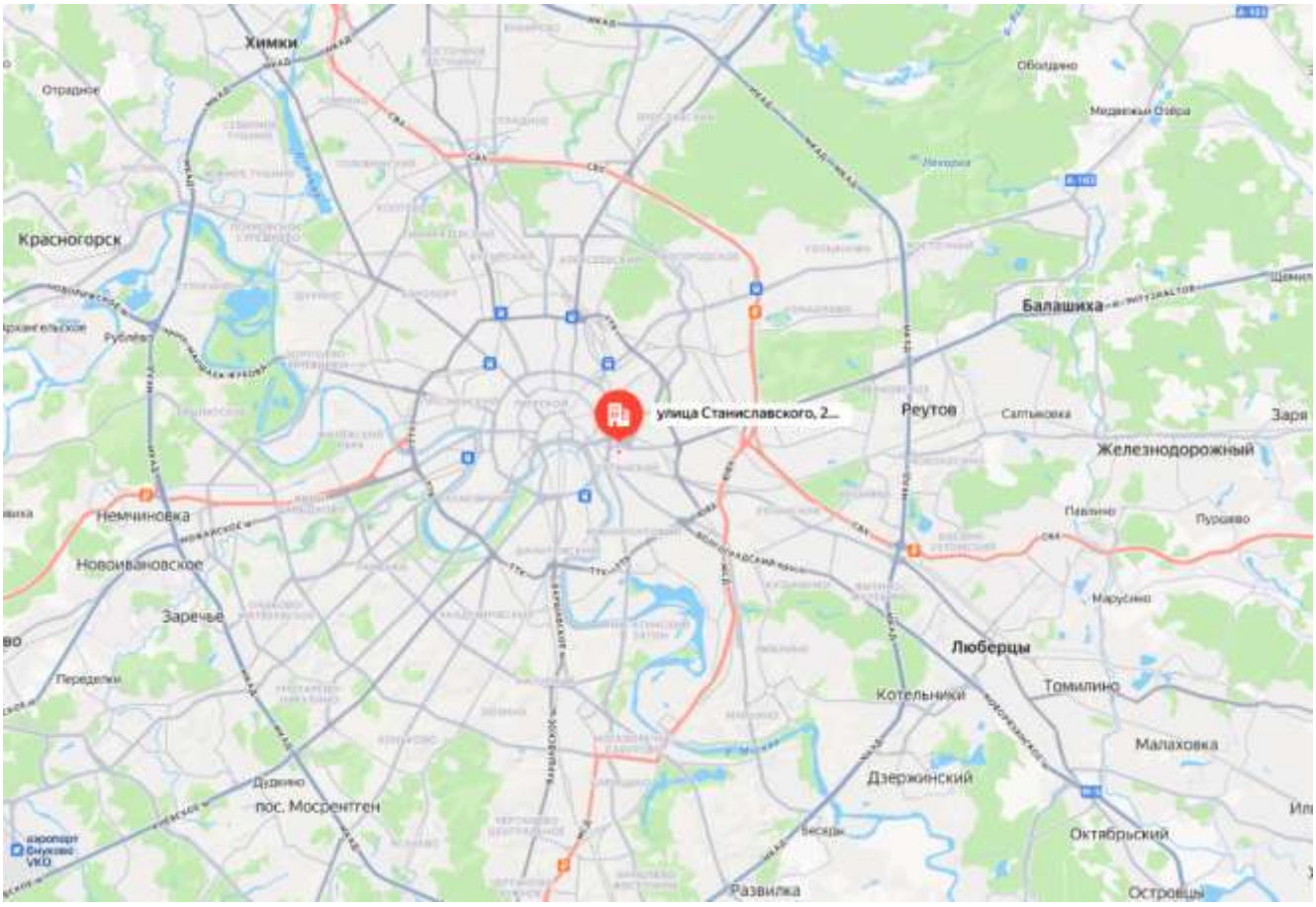
Источник: https://yandex.ru/maps

Рисунок 2. Местоположения объекта аренды на карте (мелкомасштабная)



Источник: https://yandex.ru/maps

Рисунок 3. Местоположения объекта аренды на карте (мелкомасштабная)



Источник: https://yandex.ru/maps

Краткая характеристика г. Москва [3]

Москва́ — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр г. Москва, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности

[3] Источник: https://ru.wikipedia.org

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.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. История города насчитывает, по меньшей мере, 878 лет: первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов был включён в состав Москвы и утратил свой статус.

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

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год), а также 6-е место в рейтинге инновационной привлекательности мировых городов от Высшей школы экономики.

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).

Краткая характеристика Центрального административного округа[4]

Центра́льный администрати́вный о́круг — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, 6 московских вокзалов — Белорусский, Ленинградский, Ярославский, Казанский, Курский, Павелецкий (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савёловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам[4]), большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Правительство Российской Федерации, Государственная Дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

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

Код ОКАТО — 45 286 000 000.

Население

Численность населения						
2002[5]	**2009**[6]	**2010**[7]	**2012**[8]	**2013**[9]	**2014**[10]	**2015**[11]
701 353	↘694 941	↗741 967	↗748 032	↗752 310	↗757 137	↗760 690
2016[12]	**2017**[13]	**2018**[14]	**2019**[15]	**2020**[16]	**2021**[17]	**2023**[18]
↗768 280	↗769 630	↗775 881	↗782 048	↗783 886	↘772 258	↘771 733
2024[19]	**2025**[3]					
↗774 430	↗783 397					

[4] Источник: https://ru.wikipedia.org

Краткая характеристика Таганского района[5]

Тага́нский район — район Центрального административного округа Москвы. Расположен к востоку и юго-востоку от исторического центра города — Зарядья и Китай-города, по левому (северному) берегу реки Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Таганский.

Территория района, заселявшаяся с запада на восток, начиная с рубежа XIV—XV веков[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD - cite_note-BG309-6](), включает основанное в XIII веке Крутицкое подворье. В XVII веке в районе сложилась система слобод ремесленников и хлебопашцев, а во второй половине XVIII возник центр старообрядчества — Рогожская слобода.

Название района происходит от Таганной ремесленной слободы за Яузой, располагавшейся на месте современных Радищевских улиц близ Таганской площади. Её жители, кузнецы, изготавливали таганы — треножники для котлов, которыми пользовались в походах стрельцы.

Население

Численность населения						
2002[75]	**2010**[76]	**2012**[77]	**2013**[78]	**2014**[79]	**2015**[80]	**2016**[81]
109 993	↗116 744	↗117 228	↗117 543	↗117 932	↗119 094	↗119 862
2017[82]	**2018**[83]	**2019**[84]	**2020**[85]	**2021**[86]	**2023**[87]	**2024**[88]
↗119 989	↗120 943	↗123 398	↗123 532	↗135 659	↘135 106	↘134 759
2025[4]						
↘134 535						

Вывод: Анализ района местоположения объекта аренды позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта для размещения объектов коммерческого назначения.

[5] Источник: https://ru.wikipedia.org

6. *Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки*

6.1.Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка и Объектов оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2.Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика.

3.От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4.При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5.Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6.Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Задании на оценку.

7.Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

8.Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценке, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9.Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объектов оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектами оценки.

11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.

12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объектов оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика ООО «Центр Оценки Имущества и Бизнеса» относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.

14. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на открытом рынке по этой цене.

15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объектов оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

16. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

18. Техническая экспертиза состояния объектов оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию.

19. Исходные характеристики объектов приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).

20. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на Объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.

21. Обмеры оцениваемого Объекта не проводились. Значения площадей зданий, входящих в состав Объекта оценки, определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.

22. Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности.

23. Определение рыночной стоимости Объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объекты оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).

24. От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость.

25. Типовой договор аренды оценщику не был предоставлен.

26. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.

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

В условиях нынешней экономической ситуации в стране и в мире, значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости (арендной платы).

В связи с этим:

- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке , в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

6.3.Ограничения оценки

Отсутствуют.

7. *Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки*

7.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков[6], к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ[7].

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост ВВП продолжился и составил +0,3% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года экономика выросла на +0,2% г/г, как и по итогам 4 месяцев.

2. Индекс промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на +0,4% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности за аналогичный период вырос на +0,3% г/г.

3. В мае 2026 года увеличились темпы роста потребительской активности.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае вырос на +6,4% г/г в реальном выражении. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2026 года составил +4,5% г/г.

Оборот розничной торговли в мае ускорил рост до +7,8% г/г в реальном выражении, а по итогам 5 месяцев 2026 года оборот увеличился на +5,0% г/г.

Объём платных услуг населению1 в мае вырос на +2,0% г/г. За 5 месяцев 2026 года показатель увеличился на +2,7% г/г.

Рост оборота общественного питания в мае составил +6,2% г/г. За 5 месяцев 2026 года оборот вырос на +6,5% г/г.

4. Положительная динамика объёмов оптовой торговли в мае сохранилась практически на уровне прошлого месяца – +2,1% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,6% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае составила -0,2% г/г. При этом по итогам 5 месяцев 2026 года выпуск продукции сельского хозяйства соответствует уровню прошлого года (0,0% г/г).

6. В мае 2026 года объём строительных работ изменился относительно уровня прошлого года на -4,4% г/г. За 5 месяцев 2026 года темпы строительства -7,4% г/г.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в мае показал рост на +6,0% г/г, в том числе увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,1% г/г, автомобильного – +1,8% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +1,0% г/г.

8. На рынке труда в мае уровень безработицы составил 2,1%.

Рост заработных плат в апреле 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +11,0% г/г и составила 109 052 рубля, реальная – +5,1% г/г. За 4 месяца 2026 года номинальная заработная плата выросла на +14,1% г/г и составила 107 574 рубля, реальная – на +7,8% г/г.

---

[6] The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

[7] Источник: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080703

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Экономическая активность												
ВВП	**0,2**	**0,3**	**1,3**	**-0,2**	**1,9**	**-1,0**	**-1,7**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**1,3**
Сельское хозяйство	**0,0**	**-0,2**	**-0,5**	**0,2**	**-0,5**	**0,4**	**1,1**	**4,9**	**12,0**	**3,8**	**1,4**	**0,6**
Строительство	**-7,4**	**-4,4**	**-5,0**	**-10,0**	**-1,9**	**-14,0**	**-16,0**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**1,9**	**5,8**
Оптовая торговля	**0,6**	**2,1**	**2,3**	**-0,5**	**8,0**	**-1,7**	**-9,1**	**-3,0**	**-2,4**	**-2,7**	**-4,4**	**-2,6**
Суммарный оборот	**4,5**	**6,4**	**5,7**	**3,6**	**5,7**	**2,4**	**2,4**	**4,2**	**5,3**	**4,6**	**3,6**	**3,2**
Розничная торговля	5,0	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8
Платные услуги населению	2,7	2,0	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1
Общественное питание	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7
Грузооборот транспорта	**-1,1**	**2,1**	**3,4**	**-3,6**	**-2,9**	**-1,8**	**-6,0**	**-0,7**	**-0,4**	**-1,6**	**0,7**	**-1,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,0	6,0	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	**-14,3**	-	-	-	**-2,3**	**-5,3**	**-4,3**	**-1,0**	**6,5**
Промышленное производство	**0,4**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**
Добыча полезных ископаемых	-0,2	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2
Обрабатывающие производства	0,3	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9
Индекс потребительских цен	**5,7**	**5,3/ 6,0[1]**	**5,6**	**5,9**	**5,9**	**5,9**	**6,0**	**5,6**	**6,6**	**8,3**	**9,8**	**10,1**
Индекс цен производителей												
Промышленность	0,5	9,4	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4
Добыча полезных ископаемых	-7,9	30,1	13,8	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9
Обрабатывающие производства	0,8	3,6	1,9	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8[2]	-	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4
Номинальная заработная плата												
рублей	107 574[2]	-	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,1[2]	-	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4
млн чел.	74,6	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7
млн чел. (SA)	74,9	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3
SA	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *В мае 2026 г. / по состоянию на 29 июня 2026 г.*

[2] *В январе-апреле 2026 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Промышленное производство	**0,4**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**
Добыча полезных ископаемых	**-0,2**	**-2,7**	**-0,4**	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,5**	**-1,6**	**-0,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**
добыча угля	-1,9	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2
добыча металлических руд	2,9	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-7,0	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,5	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2
Обрабатывающие производства	**0,3**	**0,5**	**3,1**	**-0,7**	**3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**3,6**	**4,3**	**2,5**	**3,6**	**3,9**
пищевая промышленность	**0,5**	**1,3**	**1,4**	**-0,2**	**3,1**	**-1,0**	**-3,0**	**-0,5**	**0,2**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**
в т.ч.												
пищевые продукты	1,2	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7
напитки	-3,1	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8
табачные изделия	-2,8	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7
лёгкая промышленность	**-4,6**	**-0,1**	**1,4**	**-8,2**	**-3,0**	**-9,4**	**-13,1**	**-3,5**	**-2,8**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,1	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1
одежда	-8,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1
кожа и изделия из неё	-1,0	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2
деревообрабатывающий комплекс	**-8,1**	**-5,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,8**	**-8,9**	**-14,4**	**-5,1**	**-8,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-4,0	1,6	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6
бумага и бумажные изделия	-9,3	-7,7	-7,8	-10,4	-6,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-12,5	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4
производство кокса и нефтепродуктов	**-4,9**	**-13,5**	**-9,2**	**-0,5**	**0,8**	**-1,8**	**-0,6**	**-0,4**	**-0,2**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**
химический комплекс	**1,4**	**3,8**	**1,9**	**0,4**	**1,9**	**0,5**	**-1,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-1,8	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0
лекарственные средства и медицинские материалы	14,2	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8
резиновые и пластмассовые изделия	0,9	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-7,9**	**-4,5**	**-4,1**	**-10,9**	**-7,5**	**-12,3**	**-13,9**	**-8,3**	**-7,4**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**
металлургический комплекс	**-4,7**	**-3,8**	**0,9**	**-7,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,4**	**2,8**	**6,3**	**-0,9**	**2,0**	**4,5**
в т.ч.												
металлургия	-10,5	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6
готовые металлические изделия	7,9	15,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4
машиностроительный комплекс	**7,6**	**8,0**	**14,7**	**5,4**	**11,7**	**1,5**	**1,8**	**7,7**	**3,2**	**9,3**	**7,8**	**13,7**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	2,1	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4
электрооборудование	-4,8	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-3,8	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9
прочие транспортные средства и оборудование	31,3	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9
прочие производства	**-2,2**	**1,7**	**-5,0**	**-2,4**	**-1,4**	**-1,5**	**-4,4**	**-1,9**	**-4,3**	**-1,2**	**-2,3**	**2,3**
в т.ч.												
мебель	-0,7	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8
прочие готовые изделия	1,8	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**2,4**	**-2,2**	**0,9**	**3,8**	**0,1**	**3,6**	**7,5**	**-1,6**	**-1,0**	**0,1**	**0,1**	**-4,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-2,8**	**-3,4**	**0,9**	**-3,8**	**-2,4**	**-2,1**	**-7,0**	**-4,3**	**-4,5**	**-4,6**	**-5,0**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e1f03f245eb385971c33d918afb71122/2026_07_01.pdf

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2032 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

С 18 по 27 мая 2026 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2026 г. и далее до 2032 г.

Консенсус-прогноз на 2026–2032 гг. (опрос 18–27 мая 2026 г.)

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Реальный ВВП, % прироста	0,6	1,3	1,7	1,8	2,0	1,8	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,4	2,5	2,7	2,7	2,7	2,7	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,4	4,4	4,2	4,0	4,0	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	12,39	9,64	8,75	8,24	7,96	7,67	7,50
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	83,2	91,2	97,6	100,5	103,2	106,0	107,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,9	57,0	56,6	56,7	58,12	59,1	61,0

Источник: https://dcenter.hse.ru

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

Базовый вариант прогноза социально-экономического развития основан на предпосылках о сохранении текущего уровня санкционного давления на российскую экономику. Влияние неопределенности в мировой экономике на фоне имеющейся жесткой риторике о протекционистской политике со стороны администрации США, а также возможных ответных мер их основных торговых партнеров будет ограниченным – по мере все большей адаптации участников международной торговли к регулярным заявлениям об изменении объемов пошлин, сроков и адресатов их введения рынки будут не так волатильно реагировать на них, как в начале 2025 года. При этом частичная сегментация торговых связей не будет существенным образом влиять на динамику мировой экономики – спрос на товары традиционного экспорта России будет сохранятся со стороны основных торговых партнеров.

Цена нефти марки Брент будет находиться в диапазоне 70-72 долл. США за баррель. Дисконт цены на нефти марки Юралс постепенно сократится с 12 долл. США за баррель в 2025 году до 7 долл. США за барр. К 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.

Курс рубля

В 2026-2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).

Инфляция

С 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соотвествует таргету Банка России.

Экономический рост

Основным фактором роста ВВП на среднесрочную перспективу станет внутренний спрос.

При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5 %. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8 % и 3,3 % соответственно.

В секторе потребительской активности в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2 %. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1 %, платных услуг населению – 1,0 %, оборота общественного питания – 4,8 процента.

В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7 % в 2027 году и 3,5 % в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9 % и 3,6 %, объема платных услуг населению – по 2,4 % ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5 % и 5,9 % соответственно. Одним из факторов, способствующих росту потребления, будет плавное снижение нормы сбережения населения (с 10 % в 2024 году до 6,7 % к 2028 году).

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1 % в 2026 году и далее – на 3,5 % и 3,0 % в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7 % в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7 % и составит 27 093 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и переподготовки рабочей силы к потребностям экономики. Так, численность занятого населения к 2028 году возрастет до 74,8 млн человек (в 2025 году – 74,5 млн человек). На фоне замедляющихся темпов роста экономики в 2026 году уровень безработицы может увеличится до 2,6 % рабочей силы. В 2028 году уровень безработицы постепенно вернется к значениям 2025 года – 2,3 % рабочей силы.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1 % с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти ненефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3 % к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9 %. В 2027-2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9 % в год при опережающих темпах роста ненефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027-2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4 % в год.

В результате торговый баланс увеличится с 4,2 % ВВП в 2025 году до 4,8 % ВВП в 2026 году и 5,9 % ВВП к 2028 году.

Дефицит баланса услуг на среднесрочном горизонте будет относительно стабильным и в среднем составит 44 млрд долл. США в год.

В результате сальдо счета текущих операций увеличится с 1,5 % ВВП в 2025 году до 1,9 % ВВП в 2026 году и до 2,5 % ВВП к 2028 году.

Траектория развития в 2026–2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3 %, в 2027 и 2028 годах – на 2,8 и 2,5 % в год соответственно. К концу 2028 году ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9 %, составив в номинальном выражении более 276 трлн рублей.

Риски прогноза

Со стороны **внешних условий** ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено некоторое усиление санкционного давления через вторичные санкции, прежде всего, в отношении топливно-энергетического комплекса страны, рост дисбалансов в мировой экономике из-за торговых войн, и, соответственно, более медленный рост мирового спроса на нефть при более высоких темпах роста предложения стран вне ОПЕК+, что будет оказывать давление на мировые балансы и цены.

Цена нефти марки Брент составит порядка 55-60 долл. США за барр., дисконт цены на нефть марки Юралс к 2028 году составит 9 долл. США за барр.

Консервативный сценарий предполагает более медленное смягчение денежно-кредитных условий. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной и потребительской активности.

В таких условиях рост ВВП в 2026 году прогнозируется на уровне 0,8 %. В 2027–2028 гг. экономика также будет расти более медленными темпами на уровне в среднем 1,7 % в год.

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2024	2025	2026	2027	2028
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	80,6	70,0	70,0	70,0	72,0
консервативный		70,0	55,0	57,9	60,2
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	92,4	86,1	92,2	95,8	100,1
консервативный		86,1	94,8	99,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	9,5	6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,8	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	4,3	1,0	1,3	2,8	2,5
консервативный		1,0	0,8	1,5	1,9
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	7,4	1,7	-0,5	3,8	3,3
консервативный		1,7	-1,3	2,2	2,6
Промышленное производство, %					
базовый	5,6	1,5	2,3	3,1	2,8
консервативный		1,5	0,8	1,4	1,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	7,3	3,6	2,1	3,5	3,0
консервативный		3,6	1,6	2,3	2,3
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	9,7	3,4	2,4	3,9	3,2
консервативный		3,4	1,9	2,4	2,4
Оборот розничной торговли, %					
базовый	7,7	2,5	1,1	3,9	3,6
консервативный		2,5	0,3	2,0	2,6
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	433,1	412,9	431,5	462,2	505,5
консервативный		412,9	369,8	389,4	413,5
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	299,7	306,0	308,5	326,9	341,5
консервативный		306,0	296,0	308,3	322,0

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bc142016f6ab3772370bb0b4541fc778/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2026-2028.pdf

Выводы:

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост ВВП продолжился и составил +0,3% г/г.
- Индекс промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на +0,4% г/г.
- В мае 2026 года объём строительных работ изменился относительно уровня прошлого года на -4,4% г/г.
- На рынке труда в мае уровень безработицы составил 2,1%.
- Траектория развития в 2027–2028 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке.

7.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки[8]

	Май 2026 г.	В % к		Январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.	Справочно		
					май 2025 г. в % к		Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.
		апрелю 2026 г.	маю 2025 г.		апрелю 2025 г.	маю 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	106,0	116,6	113,1	112,0	109,1	108,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	1 338 980,2	93,4	127,0	113,6	100,8	94,9	102,0
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	432,5	93,7	105,4	100,5	76,0	218,1	144,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	732 199,9	101,5	112,1	106,7	97,6	102,8	103,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	422 390,8	98,9	101,0	101,6	99,5	102,0	103,4
Индекс потребительских цен, %	x	100,4	104,7	105,0	100,6	108,2	109,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	101,1	109,5	105,3	99,7	100,7	103,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 481	97,8	101,0	97,6	95,0	61,0	60,8

	Апрель 2026 г.	В % к		Январь-апрель 2026 г. в % к январю-апрелю 2025 г.	Справочно		
					апрель 2025 г. в % к		Январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.
		марту 2026 г.	апрелю 2025 г.		марту 2025 г.	апрелю 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей[1)]	1 366 709,8	x	x	100,1	x	x	101,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	196 824,5	89,6	108,2	117,2	95,4	114,5	111,0
реальная	x	89,4	103,1	111,6	95,0	105,2	101,6
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	1 133 477,8	226,1	125,5	89,3	337,2	117,5	97,6

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-апреле 2026 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составил 106,3%.

Индекс промышленного производства в январе-мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%.

Животноводство. На конец марта 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей составляло 0,7 тыс. голов (из него коров - 0,5 тыс.), свиней - 0,02 тыс., овец и коз – 1,2 тыс.,

[8] Наиболее близкий к дате оценки, в открытых источниках

птицы – 5,9 тыс. По сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 10,1%, птицы – на 18,4%, поголовье коров увеличилось на 35,3%, свиней – на 14,3%, овец и коз – на 34,3%.

В январе-марте 2026 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9,5 тонн, молока – 216,3 тонны, яиц – 105,2 тыс. штук.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2026 г. составил 217 723,5 млн рублей или 107,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 94,3% к апрелю 2026 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-мае 2026 г. составил 880 426,9 млн рублей или 97,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в мае 2026 г. на 109 408,8 млн рублей или 110,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-мае 2026 г. выполнено работ и услуг на 431 231,0 млн рублей или 97,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В мае 2026 г. организациями-застройщиками возведено 13 жилых домов. Населением построено 100 жилых дома. Всего построено 9 607 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 432,5 тыс. кв. м.

В мае 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 15,8 тыс. кв. метров или 3,7% от общего объема жилья, введенного в мае 2026 г.

В январе-мае 2026 г. организациями-застройщиками возведено 98 жилых зданий. Населением построено 924 жилых дома. Всего построено 42 612 новых квартир общей площадью жилых помещений 2 219,2 тыс. кв. метров.

В январе-мае 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 145,8 тыс. кв. метров или 6,6% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2026 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта в январе-мае 2026 г. по предварительным данным составил 6 027,0 млн тонн-километров (107,0% к соответствующему периоду предыдущего года). Перевезено (отправлено) грузов – 19,2 млн тонн.

В январе-мае 2026 г. по предварительным данным пассажирооборот составил 2 149,7 млн пасс.-километров (108,0% к соответствующему периоду предыдущего года). Автобусами (по маршрутам регулярных перевозок) перевезено – 488,7 млн пассажиров.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в январе-мае 2026 г. составил 3 492,6 млрд рублей, или 106,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-мае 2026 г. составил 1 599,6 млрд рублей (или 99,3% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года), непродовольственными товарами – 1 893,0 млрд рублей (113,9% соответственно).

Рестораны, кафе и бары. Оборот общественного питания в январе-мае 2026 г. составил 600,8 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Рынок платных услуг населению. В январе-мае 2026 г. по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 2 024,1 млрд рублей, или 101,6 % (в сопоставимых ценах) к январю-маю предыдущего года.

Оптовая торговля. Оборот оптовой торговли в январе-мае 2026 г. по предварительным данным, составил 20 890,6 млрд рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства в январе-мае 2026 г. приходилось 19,3% оборота оптовой торговли.

Характеристика хозяйствующих субъектов. На 1 апреля 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 1 119,1 тыс., из них 588,1 тыс. юридических лиц, 520,2 тыс. индивидуальных предпринимателей.

Демография организаций. В мае 2026 года зарегистрировано 3,6 тыс. организаций (в мае 2025 г. – 4,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,5 тыс. (в мае 2025 г. – 10,2 тыс. организаций).

Малые предприятия. В январе-марте 2026 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 2 2 083,0 млрд рублей, средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 932,3 тыс. человек.

Финансовые вложения организаций. Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-марте 2026 г. составил 169 625 822,5 млн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения – 6 304 604,1 млн рублей (3,7% от общего объема), краткосрочные – 163 321 218,4 млн рублей (96,3% соответственно).

Инвестиции в нефинансовые активы. В январе-марте 2026 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 1 159 065,8 млн рублей, из них 99,3% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Потребительские цены. В январе-мае 2026 г. по сравнению с январем-маем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,8%, непродовольственные товары – 102,5%, услуги – 109,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в мае 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце мая 2026 г. составила 39 871,88 рубля, и увеличилась по сравнению с апрелем на 0,2%, с декабрем 2025 г. - на 3,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-мае 2026 г. относительно января-мая 2025 г. составил 105,3%, в обрабатывающих производствах – 104,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 116,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 111,2%.

В январе-мае 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 115,2% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 108,4%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 126,4%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 109,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в мае 2026 г. составил 99,5% относительно предыдущего месяца.

Состояние платежей и расчетов в организациях. На конец апреля 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 119 766,4 млрд рублей, из неё просроченная – 3 074,4 млрд рублей или 2,6% от общей суммы задолженности (на конец апреля 2025 г. – 2,1%, на конец марта 2026 г. – 2,7%).

Кредиторская задолженность на конец апреля 2026 г. составила 58 552,1 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 911,0 млрд рублей или 5,0% от общей суммы задолженности (на конец апреля 2025 г. – 4,1%, на конец марта 2026 г. – 5,3%).

Дебиторская задолженность на конец апреля 2026 г. составила 52 012,5 млрд рублей, из неё просроченная – 3 724,4 млрд рублей или 7,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец апреля 2025 г. – 5,9%, на конец марта 2026 г. – 7,2%).

Денежные доходы. В I квартале 2026 г., по оценке, объем денежных доходов населения увеличился на 27,0 % по сравнению с аналогичным периодом 2025 г.

Денежные расходы населения в I квартале 2026 г., по оценке, увеличились на 8,2% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг на 8,2% больше чем в аналогичном периоде 2025 г.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-апреле 2026 г., по оперативным данным, составила 200 683,5 рубля и увеличилась по сравнению с январем-апрелем 2025 г. на 17,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-апреле 2026 г. составила 111,6% к уровню января-апреля 2025 г.

Просроченная задолженность по заработной плате организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец мая 2026 г. составила 76 687 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 26 355 тыс. рублей (на 52,4%).

Занятость. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2026 года составила 7 414,3 тыс. человек, в их числе 7 331,1 тыс. человек или 98,9% были заняты в экономике, и 83,2 тыс. человек (1,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2026 г. составила 17 812 человек, из них 11 481 человек имели статус безработного, из них 9 372 человека получали пособие по безработице.

Источник: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Москвы%20в%20январе-мае%202026%20года».pdf

7.3. Анализ влияния общей политической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ политической обстановки является основой для понимания тенденций, формирующих текущее состояние и перспективы развития политических процессов в стране.

Настоящий анализ проводится с целью определения влияния политической обстановки на рынок недвижимости.

Анализ проводится на основании изучения наиболее значимых политических событий с учетом рейтинговых исследований, имеющих отношение к исследуемому вопросу.

*Россия входит в 2026 год с набором очевидных процессов, которые уже нельзя игнорировать. СВО, выборы, экономика и технологии сплетаются в один узел, от которого зависит и внутренняя устойчивость, и внешняя траектория страны***.**

СВО – главный фактор 2026 года

Первый ключевой процесс, вокруг которого в 2026 году будет выстраиваться всё остальное, - это специальная военная операция. Именно она задаёт рамки и для внутренней политики, и для экономики, и для внешних решений. Доктор политических наук полковник запаса Андрей Пинчук прямо говорит: иллюзия отдельного «мирного» прогноза не работает, потому что любые сценарии упираются в войну и её форму. Пока не определена логика СВО, говорить о чём-то ещё всерьёз невозможно.

Первый сценарий, который активно обсуждается в публичном поле, - подписание некоего перемирия или соглашения. Пинчук относится к нему резко скептически.

Слишком много субъективных факторов, слишком много внешних игроков – и слишком мало оснований считать такие договорённости устойчивыми. В этом смысле перемирие не решает проблему, а лишь откладывает её.

Второй сценарий – продолжение боевых действий в нынешнем формате. Это режим вязкого давления, элементы позиционной войны и постепенное выдавливание противника. Пинчук предостерегает от завышенных ожиданий: говорить о том, что фронт обязательно посыплется, оснований нет. Возможны локальные успехи, тактические и оперативно-тактические прорывы, но не стратегический обвал.

Третий сценарий – самый радикальный и, по словам Пинчука, самый рациональный, но зависящий исключительно от политической воли. Это перевод СВО из режима экспедиционного корпуса в формат полноценной общенациональной кампании. Главным её препятствием является олигархическое лобби на разных уровнях.

Речь идёт о глубокой трансформации экономики и промышленности, за которой может последовать домобилизация личного состава.

Именно между этими сценариями – временным перемирием, затяжной войной и мобилизационным переломом – и будут разворачиваться события 2026 года.

Выборы и власть: скрытая внутренняя развилка

Второй ключевой процесс 2026 года – выборы депутатов Госдумы и других представительных органов власти. Формально это плановая политическая процедура, но по сути – точка пересборки системы. Андрей Пинчук подчёркивает: главная интрига не в процентах и списках, а в том, кто именно в итоге окажется у рычагов власти и с какой внутренней логикой эти люди туда придут.

От того, какая из этих моделей возобладает на выборах, напрямую зависит не только состав парламентов, но и способность государства отвечать на вызовы войны, экономики и технологий. В этом смысле 2026 год может стать либо точкой реального обновления власти, либо очередным циклом её консервации под новыми вывесками.

Экономика и промышленность – зона нарастающего давления

Третий процесс, который, по оценке Андрея Пинчука, будет определять 2026 год, - экономика и промышленность. Ключевые риски обозначены предельно жёстко уже сейчас: падение ВВП, дефицитный бюджет и рост налоговой нагрузки. Эта связка станет для общества главным источником внутреннего напряжения.

Главной нагрузкой для общества является рост налогов. И все ждут, что наконец-то в высоких кабинетах осознают, что модель «люди – новая нефть» порочна. То есть если источники нефти падают, то их нужно компенсировать за счёт населения. Эта стратегия ошибочная, опасная, и от неё нужно переходить к чему-то более созидательному.

Такая модель не просто неэффективна, но и опасна: она подрывает социальную устойчивость, снижает мотивацию к развитию и загоняет экономику в экстенсивный режим выживания. Вместо инвестиций в рост, технологии и промышленную модернизацию система выбирает путь проедания – сегодня закрыть дефицит, не думая о завтрашнем дне.

Общество ожидает от правительства иного: перехода к созидательной экономической модели, которая опирается не на изъятие ресурсов у населения, а на развитие промышленности, переработки и новых источников роста. Довольно уже злоупотреблять призывом «затянуть пояса»: это условие сохранения устойчивости в условиях затяжного кризиса.

Наука и технологии – потенциальный перелом

Четвёртый процесс, который Андрей Пинчук выделяет как отдельный и принципиально важный для 2026 года, - научно-техническое развитие. По его оценке, именно здесь возможен качественный скачок, способный изменить не только экономику и быт, но и сам характер войны.

Речь идёт о переходе технологий с использованием искусственного интеллекта из экспериментального режима к массовому применению.

Параллельно развиваются и другие направления, которые в совокупности усилят этот эффект: в квантовых технологиях и квантовых компьютерах, гиперзвуковых системах, а также в технологиях, связанных с освоением космоса. Пинчук указывает: именно в космической сфере у России сегодня накоплен серьёзный комплекс проблем, и игнорировать их в условиях технологической гонки становится критически опасно.

Что с того?

В совокупности все четыре сферы прогнозов складываются в набор развилок: 2026 год будет не периодом стабильности и «планового развития», а годом выбора траектории. Внешне события могут выглядеть по-разному – переговоры, выборы, налоги, новые технологии… – но на деле это элементы одной структуры под названием Россия, которая будет либо собираться, либо деградировать.

Итог не будет зависеть от календаря и формальных сроков. Он зависит от решений высшего руководства, от готовности менять экономическую модель, от качества тех, кто будет принимать управленческие решения, и от способности встроить научно-технические изменения в реальную практику, а не в веселящие отчёты с красивыми стрелочками.

2026 год станет проверкой на зрелость. Система либо перестанет откладывать решения и перейдёт в режим осознанного действия, либо продолжит жить за счёт инерции, накапливая отложенные проблемы. И тогда вопрос будет уже в том, хватит ли времени принять правильные решения до того, как очередной год окажется роковым.

Заключение

Политическая ситуация в России в 2026 году характеризуется активной внутренней реформой, подготовкой к выборам, а также продолжением работы по укреплению внешнеэкономических и дипломатических позиций страны. Внутренние изменения и внешняя политика, направленная на стабилизацию экономики, становятся

важнейшими элементами текущей повестки. Важно следить за развитием этих процессов, поскольку они будут оказывать значительное влияние на будущее России и ее граждан.

Источник: https://dzen.ru/a/aV0VohD7VhuwN82U;https://dzen.ru/a/Z5-9qoswH2t1Kc1d

7.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1.Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2.Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3.Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4.Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5.Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1.Застроенные земельные участки.

2.Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3.Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1.Доходная недвижимость.

2.Условно доходная недвижимость.

3.Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1.Уникальные объекты.

2.Редкие объекты.

3.Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1.Активные рынки недвижимости.

2.Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1.Незастроенные земельные участки.

2.Готовые объекты.

3.Не завершенные строительством объекты.

4.Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

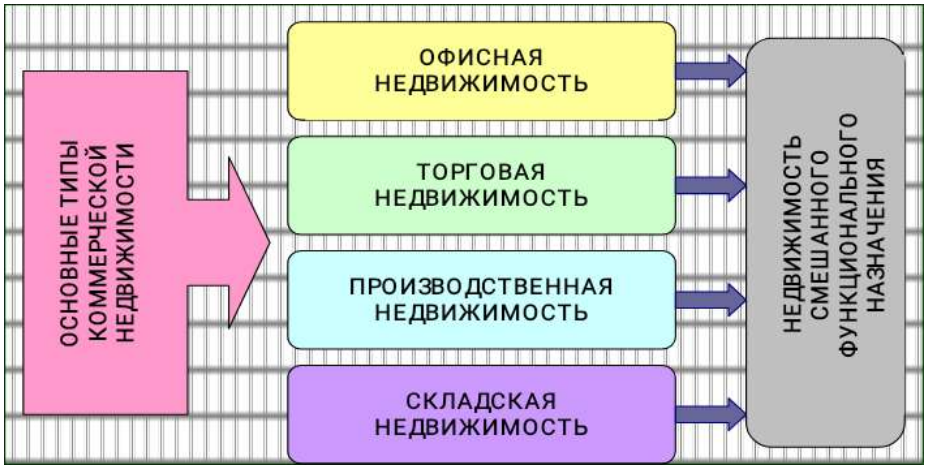
Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Сегментирование рынка коммерческой недвижимости

Цены на нежилую недвижимость в основном зависят от следующих основных факторов:

- назначения,
- месторасположения,
- технического состояния,
- площади.

Диаграмма 1. Сегментирование рынка коммерческой недвижимости



Рынок нежилого помещения в наибольшей степени развит в сегментах офисной и торговой недвижимости. Цены на нежилое помещение в зависят от следующих основных факторов: назначения нежилого помещения, местоположения, технического состояния, площади.

Минимальные цены предложений объектов нежилого фонда представлены производственными помещениями, а максимальные – торговыми и офисными помещениями высокого класса.

Отдельный сектор образуют помещения офисного назначения – встроено-пристроенные помещения небольшой площади (чаще всего до 300 кв. м), а иногда и отдельно стоящие здания, которые в зависимости от объемно-планировочных и конструктивных характеристик могут использоваться в различных целях.

Объект аренды:

Право пользования объектом недвижимого имущества: - нежилые помещения, общей площадью 28,5 кв.м., расположенное в здании, кадастровый номер: 77:01:0006026:1178, расположенное по адресу: Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28

Ниже представлена классификация офисной недвижимости.

Рисунок 3 Классификация офисных помещений[9]

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

[9] Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/163.html

Рисунок 4 Классификация торговых помещений[10]



Торговые помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство, высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшие или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд, стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов равного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Объект аренды относится к объектам свободного назначения, в том числе под общественное питание, класс С[11].

Объекты свободного назначения представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют общий вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, на первых этажах и выше, и/или цокольных, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания.

В связи с этим все рыночные показатели, участвующие в расчетах, принимались по справочным данным с учетом класса объекта исследования.

7.5. Анализ рынка оцениваемого объекта

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	15,1/7,8
Открыто в I кв. 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	9,5/6,2
Планируется к открытию в 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈451,6/≈264,6
Доля вакантных площадей, %	5,6% (+0,1 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	607

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с IV кварталом 2025 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2026

[10] Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/163.html
[11] Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/163.html

«В I квартале 2026 г. на рынке торговых центров Москвы продолжают укрепляться тренды, которые наметились во второй половине 2025 г.. За первые три месяца в столице был открыт только один новый торговый центр в составе ЖК, ключевые ретейлеры продолжают развитие, но в формате адресного открытия, потребительское поведение все больше становится сдержанным, что также влияет на снижение трафика в торговых центрах. Однако поступательные позитивные сдвиги в финансово-экономическом секторе дают надежду, что в следующих кварталах на рынке может наметиться тренд на небольшой рост настроений потребителей и как следствие трафика и товарооборота арендаторов».

Предложение

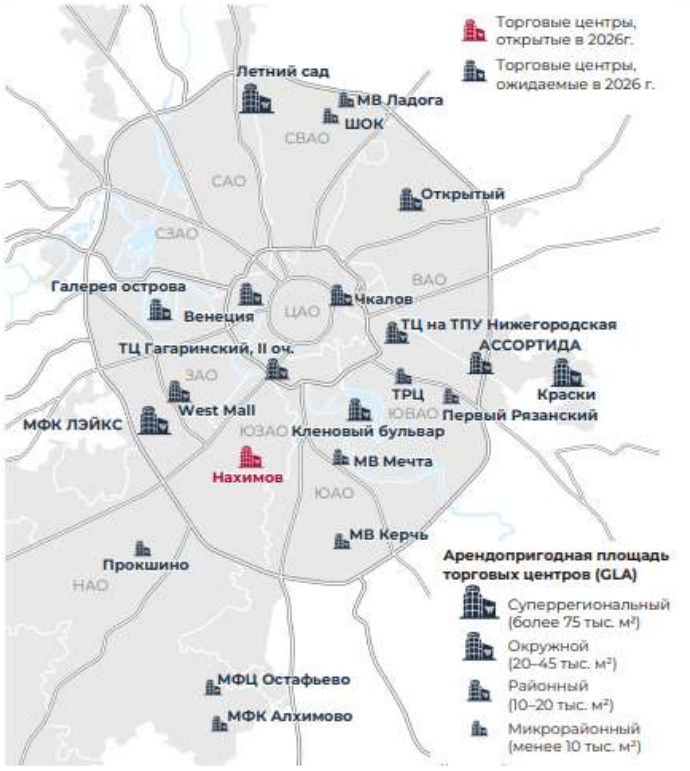
В первом квартале 2026 г. рынок торговой недвижимости Москвы пополнился только одним торговым центром микрорайонного формата «Нахимов» (GLA – 6,2 тыс. м2), расположенным в составе жилого комплекса бизнес-класса на Нахимовском проспекте в ЮЗАО. За аналогичный период 2025 г. было введено пять торговых центров совокупной арендопригодной площадью 78,2 тыс. м2 . Замедление темпов нового строительства связано с низкой активностью девелоперов и тем, что в 2025 г. на рынок вышли последние объекты ADG Group, которые на протяжении последних пяти лет были драйвером нового строительства в Москве.

На фоне сокращения нового строительства всё большее значение приобретает реновация существующего фонда. На начало 2026 г. 51% торговых центров Москвы нуждается в обновлении. В условиях растущей конкуренции и изменения потребительских предпочтений реконцепция становится стратегией, позволяющей вернуть или увеличить трафик, товарооборот и привлекательность для арендаторов.

В 2026 г. о планах по обновлению заявили сразу несколько объектов. ТЦ «Митино» проведет реконцепцию с оптимизацией планировочных решений, перераспределением площадей, усилением якорных и сервисных функций. Московские центры дизайна и интерьера Dekor&Mobel Expo и Expostroy на Нахимовском проспекте также объявили о реконцепции, направленной на повышение уровня комфорта и создание более функционального пространства.

Средняя площадь вводимых торговых центров в 2026 г. сократится до 12,3 тыс. м2 против 13,2 тыс. м2 в 2025 г.. Такая динамика обусловлена изменением структуры предложения: если в 2025 г. на рост средней площади повлиял ввод регионального объекта, то в 2026 г. основу нового строительства по количеству составят торговые центры окружного (13,6%), районного (36,4%) и микрорайонного форматов (50%). Ввод торговых центров регионального и суперрегионального форматов в 2026 г. не запланирован.

Торговые центры, открытые в I квартале и прогнозируемые к открытию во II–IV кварталах 2026 г.



*МВ – сокращение «Место встречи»

Источник: NF GROUP Research, 2026

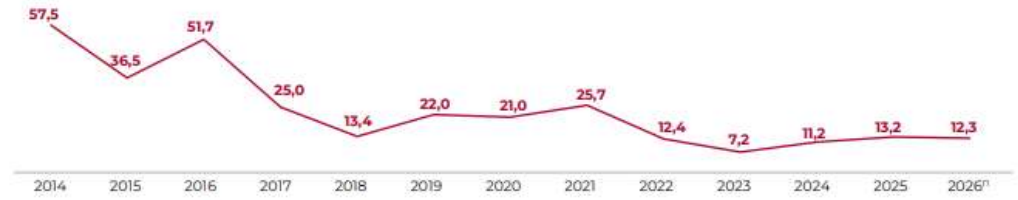
Торговые центры Москвы, открытые в I квартале 2026 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат
Нахимов	ЮЗАО	Черемушки	9 500	6 175*	микрорайонный

* Площади указаны оценочно

Источник: NF GROUP Research, 2026

Средняя площадь новых торговых центров в Москве, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2026

Обеспеченность

По итогам I квартала 2026 г. общий объем рынка торговых центров Москвы достиг 15,1 млн м2 общей и 7,8 млн м2 арендопригодной площади, а обеспеченность торговыми площадями составила 606,7 м2 на 1 000 жителей. Благодаря этим показателям столица сохраняет позиции в пятерке городов-миллионников с наибольшей обеспеченностью населения качественными торговыми площадями.

Ввод торгового центра «Нахимов» в ЮЗАО (GLA – 6,2 тыс. м2) обеспечил рост обеспеченности округа с 517 до 521 м2 на 1 000 жителей, прирост составил 0,8%. Таким образом, ввод даже одного объекта микрорайонного формата способен оказывать влияние на локальную обеспеченность.

Сохраняется дифференциация уровней обеспеченности торговыми площадями между округами Москвы. Лидером рейтинга стал САО с показателем 770 м2 на 1 000 жителей, сместивший с первой позиции ЦАО благодаря вводу в конце 2025 г. регионального ТРЦ Avenue Sever. Высокие значения по-прежнему фиксируются в ЦАО (741 м2 на 1 000 жителей), ЮАО (721 м2 на 1 000 жителей) и ЗАО (714 м2 на 1 000 жителей).

Наиболее низкая обеспеченность традиционно сохраняется в ВАО – 365 м2 на 1 000 жителей, что более чем в два раза ниже среднегородского уровня. Ниже средних значений также остаются показатели ЮВАО (489 м2 на 1 000 жителей), ЮЗАО (521 м2 на 1 000 жителей), СЗАО (521 м2 на 1 000 жителей), НАО (571 м2 на 1 000 жителей) и СВАО (601 м2 на 1 000 жителей).

Дальнейшее пополнение рынка новыми торговыми центрами будет способствовать постепенному насыщению территорий с наиболее низкой обеспеченностью. Наибольший потенциал для нового строительства сохраняется в ВАО и ЮВАО, где уровень обеспеченности остается существенно ниже среднегородского.

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей, по арендопригодной площади (GLA)



Источник: NF GROUP Research, 2026

Вакантность

По итогам I квартала доля свободных площадей составила 5,6%, что на 0,1 п.п. выше показателя 2025 г. (5,5%). Незначительный рост вакансии связан, с одной стороны, с отсутствием ввода новых объектов, которые могли бы оказать более значимое влияние на динамику пустующих площадей, а с другой – с тем, что сети, планирующие оптимизацию в 2026 г., пока только разослали уведомления, поэтому закрытия магазинов и выход свободных площадей на рынок ожидаются во II–III кварталах 2026 г.

Спрос

Первый квартал 2026 г. демонстрирует усиление тренда на структурную перестройку: меняются форматы, перераспределяются площади, а ретейлеры ищут новые точки роста как внутри страны, так и за ее пределами. При этом стратегии участников рынка разделились: одни укрепляют позиции, открывая флагманские магазины и тестируя новые форматы, а другие сталкиваются с финансовыми трудностями и вынуждены оптимизировать портфели, закрывая убыточные точки.

Среди ключевых тенденций прослеживаются следующие:

Укрупнение фешн-форматов. Ретейлеры продолжают делать ставку на флагманские магазины, концентрируясь в наиболее посещаемых торговых центрах и занимая крупные площади. Такой подход позволяет

не только усилить узнаваемость бренда, но и предложить покупателям расширенный ассортимент и уникальный сервис. В I квартале открылся самый большой в Москве бутик INCANTO в «Метрополисе», самый большой магазин Alrosa Diamonds во «Временах года», самый большой Love Republic в «Павелецкой Плазе», а также крупный формат «Золотого Яблока» в МЕГЕ «Белая Дача». Даже в условиях сдержанного расширения сетей или оптимизации ключевые игроки готовы инвестировать в развитие, занимая лучшие локации и формируя повышенный покупательский интерес.

Международная экспансия российских брендов. На фоне насыщения и усиления конкуренции некоторые отечественные ретейлеры выходят на зарубежные площадки, рассматривая внешние рынки как источник дополнительного роста и диверсификации выручки. При этом мы предполагаем, что ближневосточный кризис может немного отложить планы по увеличению присутствия российских брендов в этом регионе. За первые три месяца года:

- Сеть PIMS открыл первую точку на Бали
- Ресторанный холдинг «Тигрус» вышел на рынок Узбекистана
- «Золотое Яблоко» представило первый магазин в Эр-Рияде
- Оптика «Счастливый взгляд» открыла две точки в Алматы
- Сеть кофеен «Дринкит» официально вышла на рынок США, открыв первую точку в ЛосАнджелесе
- Сеть «Аленка» готовится к международной экспансии

Оптимизация торговых сетей На фоне развития ряда ретейлеров другая часть игроков сталкивается с финансовыми трудностями и вынуждена сокращать присутствие или уходить с рынка:

- Les Benjamins, вышедший на российский рынок в 2025 г., объявил о закрытии магазинов, частично сохранив присутствие через магазиныпартнеры SuperStep
- Турецкий бренд Karaca Home и казахстанский Gaissina также закрыли свои точки в России
- O'STIN закрыл 62 точки в 2025 г., а его молодежный бренд Face Code завершил работу, закрыв последние магазины в текущем году
- KOVIK закрыл физические точки и вернулся в интернет-формат
- Gloria Jeans до конца 2026 г. планирует закрыть 150–200 наименее рентабельных магазинов в разных регионах России, при этом успешные точки сохранит
- Concept Club за год закрыл половину своих магазинов и продолжит сокращать сеть в 2026 г., однако с рынка не уходит
- Finn Flare оптимизирует сеть, закрывая магазины класса C и D и сохраняя присутствие в ключевых локациях Москвы, Санкт-Петербурга и крупных городах
- All We Need не планирует полного ухода с рынка, однако сократит часть точек, при этом ключевые магазины будут сохранены, а некоторые – даже обновлены
- Zenden испытывает финансовое давление, однако компания заявляет о нежелании закрывать магазины и сокращать персонал
- Modis, несмотря на финансовые сложности, рассматривает различные варианты, включая возможность банкротства

Ключевые события I квартала на рынке ретейла

Событие	Бренд	Профиль	Локация / ТЦ
Открытие флагманских магазинов	INCANTO	Женская одежда	ТЦ «Метрополис»
	Alrosa Diamonds	Ювелирные изделия	ТЦ «Времена года»
	Love Republic	Одежда и обувь	ТЦ «Павелецкая Плаза»
	Золотое Яблоко	Косметика и парфюмерия	МЕГА «Белая Дача»
	Gulliver	Детская одежда	ЦДМ
Международная экспансия российских брендов	PIMS	Общественное питание	Бали
	«Тигрус»	Общественное питание	Ташкент
	Золотое Яблоко	Косметика и парфюмерия	Эр-Рияд
	«Счастливый взгляд»	Оптика	Алматы
	«Дринкит»	Общественное питание	Лос-Анджелес
Запуск новых российских брендов	Smart Diamonds	Ювелирные изделия	ТЦ «Авиапарк»
Развитие собственных брендов на онлайн-платформах	Bodycore (Яндекс Фабрика)	Спортивная одежда	-
	GRATE (Lamoda)	Одежда и обувь	-

Источник: NF GROUP Research, 2026

Стратегии адаптации и ухода брендов с рынка в 2026 г.

Формат ухода	Название бренда	Страна	Категория
Закрытие физических точек	Gaissina	Казахстан	Одежда и обувь
	Les Benjamins	Турция	Одежда и обувь
	Karaca Home*	Турция	Товары для дома
	M'Studio	Россия	Одежда и обувь
	FACE CODE*	Россия	Одежда и обувь
	KChTZ*	Россия	Одежда и обувь
Закрытие физических точек и переход в онлайн	Kovik	Россия	Одежда и обувь
Сокращение сети и сохранение только ключевых локаций	O'STIN*	Россия	Одежда и обувь
	Concept Club*	Россия	Одежда и обувь
	Gloria Jeans*	Россия	Одежда и обувь
	Desport*	Россия	Спортивные товары
	Finn Flare*	Финляндия	Одежда и обувь
	All We Need	Россия	Одежда и обувь
	Motherbear*	Россия	Товары для детей
	Домотехника	Россия	БТиЭ
Финансовые трудности/ неопределенность	Zenden*	Россия	Одежда и обувь
	Modis*	Россия	Одежда и обувь

* Начали оптимизацию раньше 2026 г.
Источник: NF GROUP Research, 2026

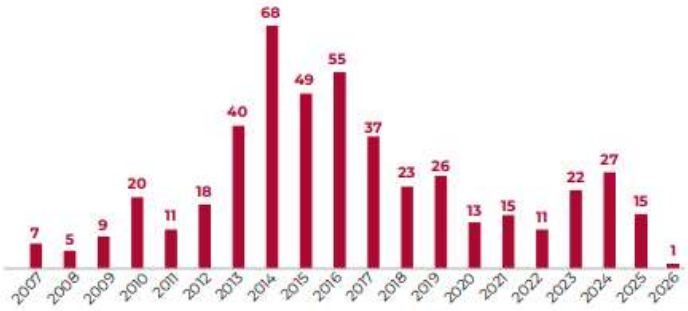
Усиление развлекательной функции. Торговые центры все активнее трансформируются в центры досуга, предлагая посетителям не просто шопинг, а полноценный опыт. Развлекательные форматы становятся ключевыми драйверами трафика, помогая объектам удерживать аудиторию в условиях снижения покупательской активности. В начале года открылся падел-клуб Nevel в «Ривьере», фиджитал-парк Hello Park в Avenue Sever, а также расширил свои площади семейный развлекательный центр Teika Boom в VEGAS Каширское. Эти проекты подтверждают устойчивый тренд на увеличение доли досуговых пространств в структуре торговых центров.

Омниканальность и интеграция с маркетплейсами. Офлайнточки всё чаще играют роль не только мест продаж, но и центров выдачи заказов, а также площадок для взаимодействия с клиентом. В 2026 г. крупные игроки продолжили развивать модель click & collect: Melon Fashion Group (ZARINA, Befree, LOVE REPUBLIC, SELA и IDOL) запустила совместный проект с «Яндекс Маркетом», позволяющий бронировать товар онлайн и забирать его в магазине. «Стокманн», в свою очередь, расширяет функционал собственного маркетплейса, запуская направление «Мировой шопинг» с доставкой зарубежных товаров.

Новые иностранные бренды

В I квартале на российский рынок вышел всего один международный игрок - австрийский бренд горнолыжной экипировки Zanier, представленный через сеть «Спортмастер». Для сравнения: за аналогичный период 2025 г. в Москве открылось пять новых иностранных брендов.

Динамика выхода международных брендов на российский рынок, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Международные бренды, вышедшие на российский рынок в I квартале 2026 г.

Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
Zanier	Австрия	Одежда и обуви	Масс-маркет

Источник: NF GROUP Research, 2026

Коммерческие условия

За I квартал 2026 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товаро-оборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м²)		0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2026

Посещаемость

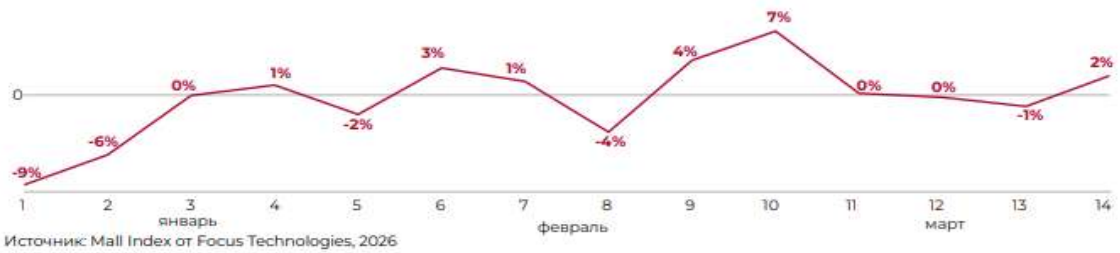
В I квартале 2026 г. посещаемость торговых центров Москвы характеризовалась высокой волатильностью. В первой половине января наблюдалось снижение трафика: на первой неделе года показатель сократился на 9% относительно предыдущей недели, на второй – ещё на 6%. С середины января началось постепенное восстановление посещаемости.

Праздничные даты традиционно выступают драйверами роста посещаемости. На неделе, включавшей День защитника Отечества (9-я неделя), зафиксирован прирост на 4% неделя к неделе. Наиболее заметный всплеск активности пришёлся на неделю с Международным женским днём (10-я неделя), где рост составил 7% относительно предыдущей недели. Дополнительным фактором повышения трафика стало совпадение школьных каникул в ряде учебных заведений с праздничной неделей, что усилило посещаемость.

В марте показатель вышел на нулевые значения, а завершился квартал незначительным увеличением (+2% на последней неделе).

Также в I квартале посещаемость торговых центров показала разнонаправленную динамику в зависимости от формата объекта. Микрорайонные и районные центры, которые традиционно рассматриваются как драйверы повседневного спроса, вопреки ожиданиям не показали уверенного роста: их динамика оставалась околонулевой с небольшим спадом в феврале (-4%) и ростом в марте (+3%). Окружные торговые центры демонстрировали стабильное снижение на протяжении всего квартала (до -8%). Причинами этому могут быть конкуренция со стороны как малых, так и более крупных объектов, недостаточная гибкость формата под меняющиеся предпочтения, а также общее снижение покупательской способности. Региональные центры оставались вблизи нулевых значений. Наиболее высокий рост посещаемости показали торговые центры суперрегионального формата с ростом до +4% в марте. Именно благодаря разнообразной развлекательной и гастрономической составляющей, крупноформатные объекты становятся центрами притяжения для семейного и событийного досуга, что и обеспечивает высокую динамику посещаемости.

Уровень посещаемости торговых центров Москвы по неделям в течение I кв. 2026 г. в сравнении с предыдущей неделей



Источник: Mall Index от Focus Technologies, 2026



Источник: Mall Index от Focus Technologies, 2026

Прогноз

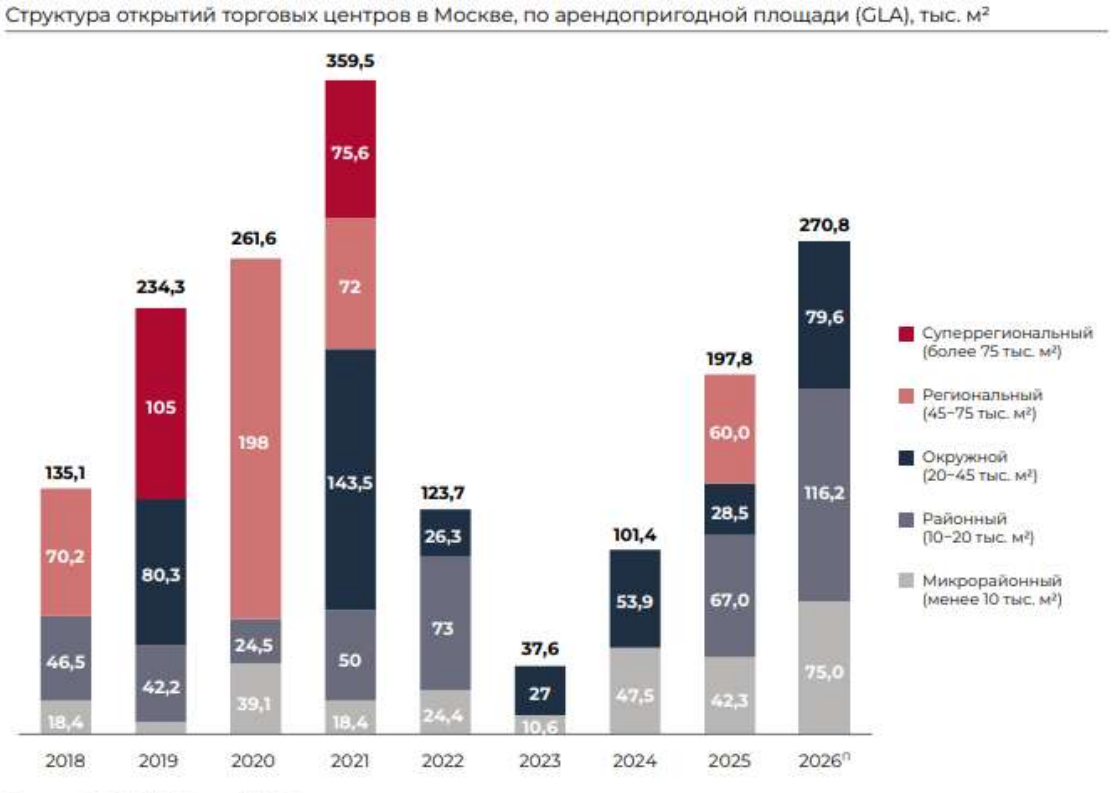
До конца 2026 г. анонсирован ввод 22 торговых центров общей арендопригодной площадью 264,6 тыс. м2, однако с учетом текущей динамики и практики прошлых лет можно ожидать, что часть объектов перенесет сроки ввода на следующий год.

В числе крупноформатных объектов ожидается ввод трёх торговых центров: МФК «ЛЭЙКС» (GLA – 24,1 тыс. м2) у станции метро «Озерная», ТРЦ «Краски» (GLA – 35 тыс. м2) в Некрасовке и ТЦ «Летний сад» (GLA – 20,5 тыс. м2) в Дмитровском районе, остальные анонсированные 19 торговых центров представлены районными и микрорайонными объектами.

В последние годы наблюдается тренд на строительство малоформатных торговых центров, застройщиками которых являлись ADG Group, жилые девелоперы и некрупные компании. При этом важно отметить, что в запланированном объеме ввода на 2026 г. более 70% объектов будет введено девелоперами, уже имеющими опыт в строительстве и эксплуатации более одного торгового центра.

Рынок торговой недвижимости Москвы продолжит развиваться под влиянием нескольких разнонаправленных факторов. С одной стороны, часть ретейлеров отказывается от активной экспансии, закрывает убыточные магазины, сосредотачивается на повышении эффективности существующих точек. С другой стороны, ряд игроков, напротив, продолжает реализовывать адресные программы развития, делая ставку на укрупнение форматов и открытие флагманских магазинов.

Фактором давления на рынок остается снижение покупательской способности населения, что отражается на оборотах ретейлеров во всех каналах продаж. В то же время регуляторные изменения, включая развитие законодательства в сфере цифровых платформ, уже начинают оказывать влияние на рынок, что позитивно сказывается на росте интереса к традиционной рознице



Источник: NF GROUP Research, 2026

Торговые центры, планируемые к открытию в 2026 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м²	Арендо-пригодная площадь, м²	Формат	Девелопер
Краски (ТПУ Некрасовка)	ЮВАО	Некрасовка	58 000	35 000	окружной	3S Group
МФК ЛЭЙКС	ЗАО	Очаково-Матвеевское	54 430	24 136	окружной	ПИК
Летний сад	САО	Дмитровский	30 000	20 485	окружной	Эталон
Открытый	ВАО	Богородское	40 000	18 300	районный	Мангазея
Гагаринский, II оч.	ЮАО	Донской	36 000	16 800	районный	-
Венеция	ЦАО	Пресненский	30 000	16 000	районный	Киевская площадь
West Mall	ЗАО	Очаково-Матвеевское	18 500	15 830	районный	Гарант-Инвест
Кленовый бульвар	ЮАО	Нагатинский Затон	22 037	13 859	районный	3S Group
АССОРТИДА	ЮВАО	Выхино-Жулебино	19 000*	13 046	районный	Ассортида
Чкалов	ЦАО	Басманный	24 763	12 350	районный	IKON Develop-ment
Галерея острова	СЗАО	Хорошёво-Мнёвники	16 000	10 000	районный	АО ОСР
МФЦ Остафьево	НАО	поселение Рязановское	16 800	9 000	микрорайонный	Самолет
ТЦ на ТПУ Нижегородская	ЮВАО	Нижегородский	16 200	8 900	микрорайонный	MR Group
Место встречи Керчь	ЮАО	Бирюлёво Восточное	13 763	8 522	микрорайонный	-
Прокшино	НАО	поселение Сосенское	9 000	8 000	микрорайонный	А101
Место встречи Мечта	ЮАО	Москворечье-Сабурово	8 522	7 516	микрорайонный	-
МФК Алхимово	НАО	Щербинка	12 700	7 200	микрорайонный	Самолет
Место встречи Ладога	СВАО	Северное Медведково	6 865	6 000	микрорайонный	-
ТРЦ	ЮВАО	Текстильщики	7 900	5 900*	микрорайонный	-
Первый Рязанский	ЮВАО	Рязанский	6581	4 278*	микрорайонный	SIS Development
ШОК	СВАО	Южное Медведково	4 500	3 500	микрорайонный	ГалтСтрой
Первый Рязанский	ЮВАО	Рязанский	6 581	–	микрорайонный	SIS Development
Итого			**451 561**	**264 622**		

*Площади указаны оценочно

Источник: NF GROUP Research, 2026

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/928/Retail_Msc_rus_Q1_2026.pdf

7.6.Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объект аренды расположен в г. Москва.

Для выявления среднего значения, а также интервала цен, на нежилое помещение свободного назначения были проанализированы все имеющиеся, в общем доступе, объявления по аренде подобных объектов, в г. Москва. Для анализа использовались доступные в общем доступе ресурсы: www.avito.ru, https://cian.ru.

В результате анализа рынка аренды, аналогичных объектов выяснилось, что рынок объектов слабо развит в общем доступе, в связи с этим, решено использовать в качестве аналогов, объекты наиболее похожие на объект аренды, по техническим характеристикам и аналогичные по местоположению.

Основными критериями, по которым осуществляется выбор объектов-аналогов, являются[12]*:*

- передаваемые имущественные права на объект;

- условия финансирования сделки;

- условия продажи и время продажи;

- местоположение;

- физические характеристики.

В результате анализа рынка аренды нежилого помещения свободного назначения, в г. Москва, выявлено:

[12] Источник: п. 22 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом МЭР от 25 сентября 2014 г. №611

Таблица 2. Характеристика объектов (аренда)

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./ЗЗесс.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./год.	Описание объекта	Дата публикации	Источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 65С2	свободное	55,5	10 811	129 730	Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно Крупный деловой район с большим жилым массивом. В непосредственной близости расположены бизнес-центры, торгово-развлекательный центр Атриум, бизнес-квартал Арма, а также элитный жилой комплекс Дом Chkalov./ Место для размещения вывески	06.08.2026 - актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/332626354/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.lu--WOkKIBg.X0QhZ2p_czec94Yaxp4ffyn998FNMthifR8bX8L8KCK931fr3RREEq6DWOyoI-qqQKFq-hqpB-0iAGRVqH2zt8-wtkU9uSdYYciQjQ
2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 24С1	свободное	18,5	15 135	181 622	1159880. Предлагаем помещение свободного назначения, площадью 18.5 кв. м, расположенное на первом этаже 2-этажного административного здания. Преимущества объекта: -первая линия ул. Таганская; -шаговая доступность от станции метро "Марксистская" (4 минуты пешком); -удобная транспортная доступность: 750 м до Садового кольца, 3 км до шоссе Энтузиастов, 4 км до ТТК; -плотный жилой массив; -развитая инфраструктура района; -высокий автомобильный и пешеходный трафик; -отлично просматривается, находится в легком доступе для потенциальных клиентов; -гибкая планировка, позволяющая адаптировать пространство под различные нужды; -центральные коммуникации; -вытяжка под общепит; -возможность размещения вывески; -зона погрузки/разгрузки; -наземная парковка. Технические параметры объекта: -отдельный вход с улицы. -электрическая мощность: 15 кВт. -высота потолков: 3 м. Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!	09.08.2026 - актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/328581321/?mlSearchSessionGuid=10b18f20fd1a92e05a25217592e29343&context=4.aE1PpXuRdYs.DnHKWxWyrAAp0q-GrsZ7vrBR-NCU0PLRQ4A2-WQ6QTL1F4RPQBkFuTj2mRdjxjeTDXeuIxsF8zyZZuVP2Q2d2n12CHD59ectRba5bw
3	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 3	свободное	41	12 195	146 342	Под Аптеку предложение от собственника.Просторное помещение прямоугольной формы с большими витринными окнами, выходящее на Таганскую улицу. Центральное расположение.1 минута от метро Марксистская	28.07.2026 - актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/332388384/?mlSearchSessionGuid=10b18f20fd1a92e05a25217592e29343&context=4.WOSMPxbxyBY.dLH0rVESJQyoVe_INpiTup8wh_qRT11QY30HVAQFRiJO4R0smO9aaSKaS-dWHFPYuai9r_2mbyMS4IfUV8Lf-I8a1f2fbywv3kEoQg
4	Москва, Таганская ул., 1с1	свободное	195,3	10 241	122 892	В торговом центре Звездочка у метро сдается помещение . Сейчас занимает обувь. назначение обсуждается. звоните, прямая аренда	24.06.2026 - актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/u_metro_v_tts_zvezdochka_7576722338?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Москва,	свободное	30	6 000	72 000	Сдается отдельно стоящее нежилое здание в Таганском районе	29.07.2026 -	https://www.avito.ru/moskva/kommerch

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./ЗЗесс.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./год.	Описание объекта	Дата публикации	Источник информации
	Товарищеский пер., 7с3					ЦАО — Товарищеский переулок, д. 7, стр. 3. Площадь полезная — 29,8 м², общая — 32,1 м². Одноэтажное здание с отдельным входом с улицы, панорамным остеклением и свободной планировкой. Высота потолков — 3 метра. Земельный участок — 36 м². Коммуникации: электричество 5 кВт, водоснабжение, канализация, электрическое отопление — все подведено и работает. Расположение — 5 минут пешком от метро Таганская (3 линии метро рядом). Высокий пешеходный трафик, жилая и офисная застройка вокруг, развитая инфраструктура. Идеально подходит для кофейни, пекарни, точки выдачи, шоурума или другого стрит-ритейла. Собственник. Юр.лицо, без НДС. Цена — 180 000 ₽/мес. Звоните, организую показ в удобное время.	актуально на дату оценки	eskaya_nedvizhimost/zdanie_30_m_7892752114?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIxaGV3OGk3OXVBSGRMZkZiIjt9XoXW5D8AAAA
6	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Рогожский Вал, 5С1	свободное	70	5 000	60 000	Собственник. Сдается в аренду уникальное торговое помещение под общепит/помещение свободного назначения под кафе, ресторан, бар, кофейню или иной вид деятельности, расположенное на внутренеей площади в зоне летних веранд Рогожского рынка-знакового места Таганского района. Рогожский рынок это пространство, объединяющее в себе домашний уют и колорит фермерского рынка, стрит-фуд концепции и полный комплекс услуг. Постоянно развиваясь и следуя современным трендам фермерской торговли и общественного питания, мы бережно храним традиции, заложенные еще в 1932 году во время основания Рогожского рынка. Мы уже имеем успешный фудхолл из 20 концепций, но хотим расширить это направление за счёт новой локации и формата. Это идеальное решение для тех, кто стремится создать атмосферу уюта, привлекая взыскательных гостей. Общая площадь помещения составляет 50 м² и имеет впечатляющие виды на внутреннюю площадь с летней верандой. Возможно увеличение Выход на летнюю веранду станет излюбленным местом для ваших гостей в теплое время года. Летняя веранда станет не только удачным дополнением, но и уникальной изюминкой вашего заведения, привлекая клиентов в теплое время года. Пейзаж вокруг создаст прекрасный фон для ваших вечерних мероприятий и ужинов. Возможность организации живой музыки или дегустаций на свежем воздухе будет способствовать укреплению лояльности клиентов. Помещение находится в самом сердце Таганского района, что обеспечивает постоянный поток посетителей и высокий уровень видимости вашего бизнеса. Возможность индивидуальной планировки создаст идеальные условия для успешной работы вашего заведения. Не упустите шанс занять эксклюзивное место на ресторанной	22.06.2026 - актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/331275425/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.Ciw8UOt6nKs.nslpgxzlHZ9WPP2zJ2haX7ltCg_vzbnRrMNg0KRBD32yghgefIl8CUt3NWGX19zorqIeE_k_YA-D6TDuQjJvLaP8Ft6NHUNOmLqSug

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./ЗЗесс.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./год.	Описание объекта	Дата публикации	Источник информации
						карте города! Технические характеристики: - помещение на 1-м этаже - помещение с собственной верандой, площадью 50 кв.м. ,с возможностью расширения площади до 190 кв.м. - витринное остекление - электрическая мощность по запросу, возможности есть - возможность получение лицензии Арендная плата 5000 руб./кв.м в месяц. Коммунальные платежи по счетчику. Арендные каникулы на время ремонтных работ. На общей площади рынка располагаются веранды. Посещаемость: более 200 000 чел./мес. Вокруг рынка находятся жилой массив, школа, трамвайная и автобусные остановки, в 3-4 минутах ходьбы - крупный БЦ Golden Gate, метро, музей, театр, МФЦ, офисы ВТБ, Сбербанка и Альфа банка, м. Римская и м. Площадь Ильича. Для клиентов на авто имеется парковка, удобный выезд на ТТК и Шоссе Энтузиастов. Площадь Рогожского рынка: 6.500 кв.м.		
7	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ш. Энтузиастов, 3к1	свободное	81	4 222	50 669	Прямая аренда от собственника. Без комиссии и скрытых платежей. Оперативный показ в удобное для вас время. Официальный договор. В аренду предлагается помещение свободного назначения площадью 81,2 кв.м. на первой линии ЖК Символ. Помещение расположено на 1-м этаже жилого дома, входящего в состав жилого комплекса бизнес-класса "Символ". Объект имеет высокий пешеходный и автомобильный трафик. Дом полностью заселен, что гарантирует стабильный и прогнозируемый поток клиентов. Помещение подходит под любой формат бизнеса (общепит, магазин, шоурум, студия, бутик, пункт выдачи, аптека, образовательные, медицинские и детские центры и др) Преимущества помещения: - панорамные окна; - отдельный вход с улицы; - высота потолка - 5 метров; - место для размещения вывески на фасаде; - предоставляются арендные каникулы. Площадь помещения 81,2 кв. м указана по полу. Благодаря высоте потолков 5 метров, существует техническая возможность возведения антресоли, что позволит существенно увеличить полезную площадь. Площадь помещения 81,2 кв. м указана по полу. Технические параметры объекта: - планировка: открытая; - отделка: предчистовая (white box); - электрическая мощность: 16 кВт; - мокрые зоны: 1; - инженерия: приточно-вытяжная вентиляция, водопровод,	10.06.2026 - актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/330733758/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.YT8Z-ogg0k0.nG2E-xBe8EasaNWGgpdw10O6YMIgxgKEzFoAzGc6CBVde-NLwqu6W8AeZvYvXkz23ptfqKtZN6nCpAl3RU8qBpZNUjC4SK-dhSqjEG8Mc42c-zo

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./ЗЗесс.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./год.	Описание объекта	Дата публикации	Источник информации
						центральное отопление, пожарная безопасность. Финансовые условия: - в арендную ставку уже включен НДС; - без комиссии, переплат и скрытых платежей; - электричество, коммунальные услуги и уборка оплачиваются отдельно. Развитая транспортная инфраструктура: в пешей доступности есть несколько станций метро (Римская-6 мин, Площадь Ильича-6 мин), автобусная остановка, 350 метров до ТТК, а до Садового кольца всего 2 км. Аренда от ДОМ. РФ - это не просто квадратные метры. Мы обеспечиваем надежность и прозрачность регулирования договорных отношений с собственником арендуемого помещения, комфорт и безопасность аренды. Сотрудничество с нами - это Ваши гарантия стабильности и уверенности в завтрашнем дне. Звоните для назначения просмотра и консультации! Напишите автору		
8	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Нижняя Радищевская, 10с1	свободное	90	8 889	106 667	ID 62799 Предлагаю в субаренду ПСН площадью 90 м2 расположенное на первом этаже отдельно стоящего здания по ул. Нижняя Радищевская. Помещение с отдельным входом с фасада, зальной планировки, за выездом пекарни. Все коммуникации в наличии, есть вытяжка под кухню полного цикла, электричество 50 кВт. Отличная локация. ЦАО г. Москвы, в минуте пешком от станции метро Таганская. Рядом остановка общественного транспорта и пешеходный переход от метро. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Номер в базе: J62799	11.08.2026 - актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/329103801/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.PyKPMCXrJ4U.ZqZ_aiqJWDndoejObYbjxI2G9bzpfHO3OXjkvIUlLOJmItBwfE3ZUMcA9KC2rRkYmxjGYnY5zoRsxXUsFT7F9yEH_y-tCQWS9aClbA
	МИНИМУМ				50 669			
	МАКСИМУМ				181 622			
	СРЕДНЕЕ				108 740			

Анализ таблицы позволяет сделать следующие выводы:

- средняя арендная ставка 1 кв.м. нежилого помещения свободного назначения, г. Москва, составляет – 108 740 руб./кв.м./год (до внесения корректировок)

- интервал значений арендной ставки 1 кв.м. нежилого помещения свободного назначения, г. Москва, составляет от 50 669 руб./кв.м./год до 181 622 руб./кв.м./год.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям зданий свободного назначения, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, прочие физические характеристики и т.п.). Конечная арендная ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами

В соответствие с разделом II, п. 7.3 ФСО V при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывал цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Анализ цен предложения выполнен без учета скидки на торг (уторгование)

Исходя из анализа предложений помещений свободного назначения, указанных в таблице 2 настоящего отчета, для расчета арендной ставки объекта оценки Оценщик использовал лишь часть доступных рыночных данных по объектам-аналогам.

Правила отбора объектов - аналогов:

− передаваемые имущественные права – аренда;

− условия аренды и время аренды – соответствие срока экспозиции аналога дате оценки (дата размещения объявления об аренде на открытом рынке до 12 месяцев)[13];

− местоположение относительно населенного пункта - соответствие данного фактора объекту оценки (расположение в г. Москва (максимально приближенные к объекту оценки));

− диапазон площади, в который входит размер объекта оценки - соответствие данного фактора объекту оценки (до 50 кв.м.);

В соответствии с принципом замещения, в качестве аналогов для расчета стоимости оцениваемого объекта не использовались предложения с существенно завышенными ценами, при наличии аналогичных объектов, предлагаемых к продаже за меньшую цену.

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, который полностью бы соответствовал характеристикам объекта оценки, поэтому для расчета арендной ставки объекта оценки Оценщиком подобрано 3 аналога с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки и требуют минимального количества корректировок:

Таблица 3. Характеристика выбранных объектов

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./мес.	Цена предложения за объект, руб./кв.м./год.	Дата публикации	Источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 65С2	свободное	55,5	10 811	129 730	06.08.2026 -актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/332626354/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.lu--WOkKIBg.X0QhZ2p_czec94Yaxp4ffyn998FNMthifR8bX8L8KCK931fr3RREEq6DWOyoI-qqQKFq-hqpB-0iAGRVqH2zt8-wtkU9uSdYYciQjQ
2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Нижняя Радищевская, 10с1	свободное	90	8 889	106 667	11.08.2026 -актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/329103801/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.PyKPMCXrJ4U.ZqZ_aiqJWDndoejObYbjxI2G9bzpfHO3OXjkvIUlLOJmItBwfE3ZUMcA9KC2rRkYmxjGYnY5zoRsxXUsFT7F9yEH_y-tCQWS9aClbA
3	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 3	свободное	41	12 195	146 342	28.07.2026 -актуально на дату оценки	https://www.cian.ru/rent/commercial/332388384/?mlSearchSessionGuid=10b18f20fd1a92e05a25217592e29343&context=4.WOSMPxbxyBY.dLH0rVESJQyoVe_INpiTup8wh_qRT11QY30HVAQFRiJO4R0smO9aaSKaS-dWHFPYuai9r_2mbyMS4IfUV8Lf-I8a1f2fbywv3kEoQg

Остальные аналоги считаются выбросами и не принимаются к расчету рыночной стоимости объекта оценки по причине не соответствия цен предложения удельных показателей принципу замещения[14].

[13] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

[14] **Принцип замещения** означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью
источник: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. , ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003, стр. 704

7.7.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости

7.7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Выделяют следующие *факторы влияния на рынок*:

- макроэкономические параметры;
- политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- ситуация на финансовом рынке;
- микроэкономические параметры.

К *факторам, влияющим на величину спроса*, относятся:

- платежеспособность населения;
- динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость.;
- уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- доступность и условия финансирования.

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

К *факторам, влияющим на величину предложения*, относятся:

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

Фактору предложения свойственна неэластичность.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов. Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Для коммерческой недвижимости такой процент выше. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения, представленные в таблице ниже.

Таблица 4. Значения диапазонов ценообразующих факторов, влияющих на стоимость нежилых зданий/помещений

Ценообразующие факторы	**Значение**	**Описание**	**Интервал значений**
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом	40%...0%
	Аренда		
	Ограничения (обременения) этих прав		В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до 100%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	В зависимости от условий финансирования стоимость объекта может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону	30%...0%
	Условия кредитования		
	Отсрочки платежа		
	Бартерные сделки и пр.		
Условия продажи	Типичные условия	Условия продажи напрямую влияют на конечную стоимость. Так, аффилированные сделки, зачастую, могут производиться со значительным дисконтом	20%...0%
	Нетипичные условия		
	Сделка между аффилированными лицами		
	Иные условия		
Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Данные характеристики продиктованы рынком и имеют тесную связь с макроэкономической ситуацией	20%...0%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
	Скидки к ценам предложений		
	Иные условия		
Транспортная доступность	Плохая	Доступность недвижимости личным и общественным транспортом существенно влияет на стоимость	50%...0%. Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Средняя		
	Хорошая		
Местоположение объекта	Глобальное (близость к транспортным узлам, удаленность от метро, окружение, престижность района и пр.)	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения	50%...0%
	Локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)		
Назначение	Производственное	Назначение объекта влияет на его доходность. Зачастую для отдельных видов деятельности требуются дополнительные разрешения	50%...0%
	Офисное		
	Торговое		
	Иное		
Общая площадь объекта	Сверхмалая	Влияет на потенциальные возможности развития бизнеса. В большинстве случаев наблюдается обратная зависимость стоимости от площади	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Малая		
	Средняя		
	Крупная		
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций.	20%...0%
	Электроснабжение		
	Теплоснабжение / кондиционирование		
	Водоснабжение		
	Канализация		
Техническое состояние	Аварийное	Влияет на объем дополнительных инвестиций, необходимых для приведения объекта к состоянию, пригодному к эксплуатации (в зависимости от качества и вида отделки)	80%...0%
	Требует ремонта		
	Удовлетворительное		
	Хорошее		
	Отличное / после ремонта		
Экономические	Уровень операционных	Влияет на величину ставки	30%...0%

характеристики	расходов	арендной платы за объект недвижимости	
	Условия аренды		
	Состав арендаторов		
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Например, наличие дополнительных улучшений: сейфовые ячейки, кассовые узлы, депозитарии, встроенные холодильники и пр.	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу.	Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 0 до 50%.
Другие элементы (характеристики), влияющие на стоимость	Обычно это характеристики, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию или снижению		30%...0%

Анализ источников информации, в т.ч. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2025; НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 01.07.2026 г.

7.7.2. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

Доходность (ставка капитализации).

Ставка капитализации («норма доходности», «коэффициент капитализации», «норма капитализации» или «мультипликатор чистой ренты») отражает отношение чистого операционного дохода объекта недвижимости к его стоимости.

Важно помнить, что доходность прямо пропорционально риску. То есть, если риски снижаются, то снижаются и ставки капитализации на рынке.

Снижение ставки капитализации означает рост стоимости объектов недвижимости.

Сравнение ставок капитализации для разных регионов показывает, как инвесторы оценивают региональные риски. Высокие ставки капитализации привлекают инвесторов, принимающих повышенные риски.

Для потенциального инвестора брокеры делят объекты коммерческой недвижимости по норме их доходности на четыре следующих вида:

1. ***Низкая норма доходности*** – объект неликвидный, пользуется минимальным спросом. Стоимость объекта завышена и не вызывает интереса у инвесторов. Объект по такой цене может интересен покупателям, только если он является дефицитным на рынке или имеет уникальные качества, которые позволят получить сверхприбыль при ведении своего бизнеса в этом помещении.

2. ***Доходность средняя*** – объект более или менее привлекателен для инвесторов. Купив такой объект, инвестор может повысить арендную стоимость, за счет улучшений помещения, тем самым, уменьшив срок окупаемости и повысив норму доходности. Объект по такой цене может быть продан, но срок реализации будет довольно большим. Такие помещения чаще всего покупают под собственный бизнес, так как это выгоднее, чем снимать в аренду.

3. ***Высокая доходность*** – быстрый срок окупаемости всегда пользуется большим спросом, как у инвесторов, так и арендаторов. При такой норме (ставки капитализации) наблюдается устойчивый рост прибыли собственника, сроки договоров аренды помещения увеличиваются. Помещение по такой цене будет востребованным, срок реализации такого объекта будет небольшим.

4. ***Сверхприбыль*** – это «Супер актив». Обладать такой собственностью стараются все профессиональные и успешные инвесторы. Такая недвижимость имеет короткий срок окупаемости капиталовложений. Объект по такой цене будет продан в кротчайшие сроки.

Большинство объектов недвижимости, представленных на рынке, относятся к первым двум видам по доходности. Как правило, объекты третьего и четвертого видов доходности имеют малое время экспозиции на рынке, либо приобретаются без публичных оферт.

Таким образом, ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади, и низкое качество здания, не

престижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Для определения величины ставки капитализации оценщиком был проанализирован следующий источник:

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г. (Таблица 48, стр. 86). Данные представлены в таблицах ниже:

Рисунок 5. Значение ставок капитализации

Таблица 48. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10.8%	7.2%	14.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.9%	7.4%	14.3%
3. Объекты свободного назначения	10.8%	7.3%	14.3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.6%	7.0%	16.2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г. (Таблица 48, стр. 86)

Значение ставок капитализации для помещений сопоставимых с объектом оценки назначением находятся в диапазоне от 7,3% до 14,3%

Операционные расходы

Операционные расходы или расходы на эксплуатацию – это условно постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией приносящих доход объектов собственности, в состав которых не входят: амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог.

1. Условно постоянные расходы – это расходы, связанные с владением имуществом (налоги на имущество, земельные платежи, страховые платежи).

2. Условно переменные расходы (эксплуатационные) – это расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные платежи, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др. специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора.

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи).

Для определения величины операционных расходов оценщиком были проанализированы различные аналитические источники:

1. В соответствии с данными НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.07.2026 г., и составит, среднее значение показателей офисной и торговой недвижимости, операционные расходы составляют):

Рисунок 1. Значение операционных расходов по данным издания НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,39	**0,28**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,36	**0,26**
3	Складские помещения и здания	0,04	0,25	**0,19**
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	**0,21**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4253-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2026-goda

Операционные расходы для помещений сопоставимых с объектом оценки назначением находятся в диапазоне от 12% до 30%.

Недозагрузка

Эффективность использования коммерческих площадей (заполняемость), предназначенных для сдачи аренду оцениваются исходя из доли арендопригодной площади объекта, заполненной арендаторами. Данный показатель также называют недозагрузкой.

Для определения величины недозагрузки оценщиком были проанализированы различные аналитические источники:

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2025. «Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2025 г., недозагрузка, составляет (Табл.6, стр. 40):

Рисунок 8. Значение уровня недозагрузки Недозагрузка

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдач аренду». Активный рынок. Данные по Москве и грани расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенны интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10.6%	4.8%	16.4
2. Офисные объекты класса С и ниже	13.9%	7.7%	20.1
3. Объекты свободного назначения	13.0%	6.2%	19.8
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.3%	8.0%	22.5

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г. (Таблица 6, стр. 40)

Необходимо также учитывать, что стоимость конкретного объекта недвижимости может быть сформирована не только на основе рыночных, но и инвестиционных факторов. Данные факторы представляют собой, во-первых, оценку будущей степени доходности для конкретного покупателя объекта, во-вторых, индивидуальные представления покупателя о степени риска, в-третьих, возможность возникновения синергического эффекта.

Более подробно количественная оценка ценообразующих факторов рассматривается ниже при проведении оценки сравнительным подходом в рамках настоящего Отчета.

7.7.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Объект оценки расположен в чистом районе г. Москва, экологическая обстановка в месте расположения объекта оценки не оказывает негативного влияния на рынок объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

Риск ухудшения экологической ситуации в г. Москва минимален, экологическая обстановка не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

7.7.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение

Коммерческая недвижимость весьма разнообразна. Мы не будем говорить о каких-то конкретных ценах, ибо они постоянно меняются, а рассмотрим основные факторы, влияющие на ценообразование.

1.Расположение. Близость к центру, станциям метро и прочим транспортным узлам, расположение в первой линии домов на центральных улицах – всё это играет одну из главных ролей. Чем выгоднее местоположение коммерческого объекта, тем он будет дороже.

2.Вид недвижимости. Здесь имеется в виду, что стоимость квадратного метра в новострое будет гораздо большей, нежели аналогичный показатель в, так сказать, б/у здании.

3.Этажность объекта недвижимости. Данный момент важен, если вы собираетесь покупать не всё здание, а только помещение в нём. Самыми дорогими будут те помещения, которые расположены на первом этаже. Чем выше этаж, тем дешевле цены.

4.Наличие отдельного входа. Данный момент всегда более выгоден, но и стоит дороже.

Внутреннее состояние. Помещения без внутренней отделки или требующие ремонта будут стоить дешевле. Во многих случаях такой вариант является более выгодным, так как вы сможете обустроить внутреннее пространство под свои нужды. Приобретая же помещение с ремонтом, вам всё равно придётся что-то переделывать под свои потребности.

Изменение лишь одного из всех перечисленных факторов может существенно изменить стоимость объекта коммерческой недвижимости в ту или иную сторону.

7.8.Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п. 12 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости».

Согласно п. 13 ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое

физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (основание: п.16. ФСО №7).

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;

проверка юридической допустимости отобранных вариантов; проверка физической возможности отобранных вариантов; оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;

выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;

формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Принято считать, что если максимальная продуктивность собственности, как улучшенной превышает максимальную продуктивность земельного участка, как незанятого, то в этом случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Объект недвижимости представляет собой помещение - свободного назначения, расположенное в г. Москва. Объекты свободного назначения – помещения, в которых работают сотрудники различных компаний. Обычно они размещаются в административных здании и бизнес-центрах, но иногда их можно найти и в домах жилого фонда. (Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость права владения и пользования объектом недвижимости является максимальной при использовании в качестве офисного объекта или объектов сферы услуг, не требующих нарушения охранного обязательства). Согласно п. 21 ФСО №7 (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержден приказом минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.) «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Ввиду специфики объекта оценки (условий Договора аренды, характеристик Объекта аренды) оценщик пришел к выводу, что **наиболее эффективным использование объекта оценки будет заключение договора аренды Объекта аренды, как помещение свободного назначения, то есть его текущее использование**. Так как данное использование:

1.Юридически – законно (имеются все необходимые разрешительные и правоподтверждающие документы);

2.Физически осуществимо (не требуется реконструкции или переоборудования несовместимых (неосуществимых технически) с Объектом аренды)*;*

3.Финансово осуществимо (рыночный уровень арендных платежей превышает уровень операционных расходов);

Обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки (так как для использования нежилого помещения в качестве Свободного назначения, в том числе под общественное питание – буфет не требуется дополнительных вложений на проведение реконструкции или перепланировки, рыночный уровень арендных платежей за пользование Объектом аренды в качестве нежилого помещения Свободного назначения, в том числе под общественное питание – наибольший).

7.9.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта

Мониторинг ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (первые две строки, Таблица 5). Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Анализ сделок показывает, что основным фактором ликвидности является доступность финансовых инструментов. Большинство сделок на локальном рынке недвижимости происходит в режиме ипотеки. Ключевым игроком на рынке ипотечного кредитования является Сберегательный банк РФ.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. Объект аренды относится к офисным помещениям. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении офисных помещений на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести офисные помещения.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

Местоположение. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях помещения свободного назначения, в зависимости от расположения, имеют разный спрос.

По срокам реализации[15] ликвидность имеет следующие градации[16]:

Таблица 5. Градация ликвидности и мнение оценщика

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дн.	Менее 61	61-270	271-545
Эластичность спроса			
Величина скидки от РС, %			
Масштабность			
Размер объекта – средний			
Количество			
Общее число объектов, предлагаемых на рынке за последние полгода			
Местоположение			
Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28			
Итоговое значение			

Ликвидность объекта оценки принимается оценщиком на уровне средняя. По мнению оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Согласно данным НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.07.2026 г., средний срок экспозиции общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) в 2026 году на дату оценки составляет от 3 до 12 месяцев (см. ниже)

[15] Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

[16] Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

Рисунок 9. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7	5	6	10

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов

Анализ спроса и предложения — это изучение изменения цен в зависимости от количества покупателей и продавцов конкретного товара.

Спрос на рынке коммерческой недвижимости также зависит от ряда факторов и в большей степени, чем спрос на рынке жилья испытывает на себе влияние рыночной конъюнктуры.

Анализ спроса на коммерческую недвижимость предполагает выделение разных групп потребителей на рынке, в частности, таких, как:

- учреждения, страховые, финансовые организации (во-первых, их деятельность непосредственно связана с потоками посетителей; во-вторых, для нормального функционирования им необходимы постоянные контакты как между собой, так и с органами власти. Поэтому сначала они готовы заплатить более высокую цену/арендную плату в непосредственном центре города, но интерес быстро пропадает - территории, достаточно близкие к центру, но не принадлежащие собственно ему, становятся мало интересными);
- производственные организации (для некоторых из них важно иметь представительные офисы в центре города, однако, рабочие офисы, где заняты только работники этих организаций и, тем более, собственно производственные помещения они предпочтут размещать на периферии с более низким уровнем цены/арендной платы);
- торговые организации (их ориентация зависит от характера товаров - продовольственные, промышленные, для рядового посетителя, для элитных клиентов. Соответственно, они ориентированы на пассажиропотоки разного качества и, исходя из них, строят свою политику по отношению к цене/арендной плате).

Вторая сторона процесса определения емкости рынка - *характеристика величины предложения на рынке.*

Цель анализа предложения - определение количества конкурирующих объектов недвижимости, которые могут быть выставлены на рынке.

Факторы, определяющие активность продавцов на этом рынке зависит от следующих факторов:

- доходы, занятость населения;
- уровень и изменения экологической ситуации, инфраструктуры;
- объем предложения на вторичном рынке;
- ожидания населения относительно уровня их доходов, занятости и др.

На основе выявления и анализа приведенных выше факторов может быть сделан прогноз предложения на рынке.

Потенциальными арендаторами объекта оценки, являются организации.

Одним из основных показателей, который влияет на емкость рынка недвижимости, является платежеспособность населения, которая также зависит от множества параметров. Также существенное влияние на емкость рынка недвижимости оказывает ставки по ипотечным кредитам и наличие различных социальных программ, благодаря которым люди могут приобрести недвижимость.

Еще одним параметром, влияющим на спрос населения на недвижимость, является инвестиционный спрос на помещения, которые расположены в наиболее привлекательных районах городов, областей. Таким образом, емкость рынка объекта оценки характеризуется как – доступная емкость[17].

Мотивация покупательского спроса в данном случае будет сводится к аренде помещения за более низкую плату. Мотивация продавцов – это как можно более выгодно сдать в аренду объект.

7.10. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост ВВП продолжился и составил +0,3% г/г.
- Индекс промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на +0,4% г/г.
- В мае 2026 года объём строительных работ изменился относительно уровня прошлого года на -4,4% г/г.
- На рынке труда в мае уровень безработицы составил 2,1%.
- Траектория развития в 2027–2028 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке.
- Срок экспозиции подобных объектов составляет от 3 до 12 месяцев.
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.

[17] https://kontur.ru/articles/5931

▪ В результате анализа рынка, проведенного оценщиком, не выявлены значительные отклонения ценообразующих факторов объекта оценки, от средних значений аналогичных объектов. Что говорит о целесообразности применения среднего значения величины, соответствующих интервалов, для получения более точного и объективного результата.

▪ По данным анализа фактических данных можно сделать вывод, что арендные ставки объектов свободного назначения, сопоставимых по характеристикам с Объектом оценки, находятся в диапазоне от 50 669 руб./кв.м./год до 181 622 руб./кв.м./год. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами, а также скидки на торг типичной для данного сегмента рынка. Необходимо отметить, что приведенные диапазон арендных ставок на данном этапе не учитываются параметрические различия между Объектом оценки и подобранными объектами-аналогами. Итоговая арендная ставка может не попасть в указанный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между Объектом оценки и подобранными объектами-аналогами.

▪ На основании вышеизложенного анализа и в соответствии с сегментацией рынка по уровню активности[18], рынок объекта оценки, в г. Москва – активный.

▪ Объект аренды представляет собой нежилые помещения свободного назначения. Мониторинг рынка продажи и аренды в сегменте объекта оценки показал, что случаи продажи и сдачи в аренду аналогичных объектов в открытых источниках выявлены. Таким образом, проведенный анализ рынка показывает, что данных для использования сравнительного подхода, при оценке рыночной стоимости, достаточно.

▪ На основании выше изложенного, при расчете объекта оценки сравнительным подходом принимается следующее допущение.

Допущение:

В течение срока экспозиции объекта оценки, число покупателей будет соответствовать количеству предложений, так как отсутствует информация о сделках по аналогичным объектам. Что говорит о целесообразности применения среднего значения величин, соответствующих интервалов, для получения более точного и объективного результата.

[18] Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г. (стр. 74)

8. *Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке*

8.1.Основные этапы процесса оценки

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

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 (далее - отчет об оценке).

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

8.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.2.Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

8.2.1. Описание подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный,
- доходный
- затратный подходы

Согласно п. 1 ФСО№V 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

Согласно п. 2 ФСО№V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

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

Согласно п. 3 ФСО№V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО№V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Согласно ФСО № 7 (п. 23а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе

анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

• *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с ФСО № 7 (п. 22б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

• Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;

• Определение единиц сравнения;

• Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п.22д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок/предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

• передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;

• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

• условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

• вид использования/зонирование;

• местоположение объекта;

• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 (п.24 а, б ,в) 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;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В рамках данного отчета, согласование результатов производится экспертным методом

8.2.2. Выбор подходов для целей настоящей оценки. Используемые в оценке подходы

В соответствии с п. 2 ФСО № I, В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

Согласно п.п. 11-16 ФСО№V: «**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.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчётности (МСФО) IFRS 16 «Аренда», редакция от 04.10.2023, которая действует с 24.11.2023 и Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 6 мая 1999 года №32н, арендная плата является доходом будущих периодов.

На основании выше изложенного, использовать арендную ставку в качестве исходной величины, и соответственно, применение доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки является не возможным.

Согласно п.п. 4-6 ФСО№V: «**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.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта- аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

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

Однако, при оценке права пользования по договору аренды (арендной платы) в рамках сравнительного подхода существуют свои особенности, методика оценки стоимости арендной платы в рамках сравнительного подхода представлена оценщиком ниже:

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1.Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2.На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3.Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц). Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых согласно техническому заданию требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение.

4.Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. Критерии отбора должны быть формализованы и указаны в Отчете.

5.По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

6.Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка Данных осуществляется техниками сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

7.На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующий базовый перечень ценообразующих факторов для арендных договоров, которые могут оказать влияние на формирование стоимости в сегменте коммерческой недвижимости:

Качество передаваемых прав:

Наличие обременений прав пользования и владения:

- Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов

(воды, вспомогательных помещений).

- Ситуационные обременения (ограничение посещений, присутствия и поведения).

- Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций).

-Запрет на субаренду.

- Условия досрочного расторжения договора.

- Отсутствие регистрации договора. Увеличивает риски арендатора вследствие возможного отсутствия правовых оснований у арендодателя для заключения такого договора или признания сделки притворной (например, если, кроме того, аренда осуществляется по договору о совместной деятельности и т.п.).

- Срок аренды. Ограничения срока и условий продления договора. В том числе, установление бессрочного характера договора;

Условия финансирования:

Условия назначения ставок арендной платы:

- Могут быть разные условия по пересмотру арендных ставок (постоянные, переменные, индексируемые, наращиваемые и др.).

- Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей);

- Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды);

Платеж денежными средствами или эквивалентом денежных средств. В этом случае, требуется перерасчет в денежную форму.

Особые условия.

Выявить наличие и степень влияния каждого из этих факторов весьма сложно, поэтому желательно не использовать в расчетах аналоги, требующие корректировок по данной группе факторов.

Наличие финансового давления на сделку, Нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи. Специальные условия стимулирования арендаторов.

Условия рынка:

Время продажи, изменение цен во времени (дата продажи (сделки), предложения);

- Отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание, определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. При этом во внимание должно приниматься время, в течение которого объект находится в экспозиции. При прочих равных, чем меньше это время, тем больше размер корректировки.

Местоположение объекта и транспортная доступность:

расположение (удаленность) относительно центра города:

Адекватность района и окружения.

Близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам. Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог. Качество среды (экология).

Состояние окружающей застройки

Физические характеристики Эффективность управления расходами.

Для арендатора, в конечном итоге, важна ставка полной аренды. Но поскольку рассчитывается, по сути ставка распределенной аренды, т.е. ставка без НДС, коммунальных и административно- хозяйственных расходов, а указанные расходы от объекта к объекту могут отличаться даже при одинаковых эксплуатационных качествах на уровне требований стандартов (рынка), требуется внесение соответствующих поправок на отличия. Часть арендной ставки объекта-аналога может быть таким образом "замаскирована" в иных обязательных платежах - по возмещению коммунальных, эксплуатационных или административно-хозяйственных расходов.

На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

В связи с тем, что задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости права пользования федеральным имуществом на условиях договора аренды, условием возможности применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка аренды недвижимости специального назначения.

В рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объектов оценки используется метод сравнения продаж, который позволяет определить арендную ставку объекта оценки на основе сравнения с объектами-аналогами, которые были сданы в аренду или предлагаются к сдаче в аренду в течение недавнего периода времени.

На основании анализа доступной информации оценщик счел корректным использовать в оценке в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж, так как рынок аренды объектов, подобных объекту оценки, на дату оценки развит.

Согласно п. 24-28 ФСО V: «**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».

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

Однако, при оценке права пользования по договору аренды (арендной платы) в рамках затратного подхода существуют свои особенности, методика оценки стоимости арендной платы в рамках затратного подхода представлена оценщиком ниже:

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта оценки.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки - чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Учитывая все перечисленные факторы, оценщик принял решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта оценки.

Согласование результатов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

8.3.Задачи проведения оценки объекта оценки

Задачей проведения оценки является определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

9. *Оценка рыночной стоимости объекта сравнительным подходом*

9.1.Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие данные об арендных ставках объектов-аналогов позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

9.2.Выбор метода и этапы оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);
- метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости г. Москва достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

9.3.Выбор и описание объектов-аналогов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

− функциональное;
− конструктивное;
− параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

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

Отбор аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения проведен в Разделе 7.6 Отчета (таблица 3).

9.4.Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена аренды/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия финансирования,
- условия аренды
- дата предложения,
- корректировка на торг,
- тип объекта,
- функциональное назначение,
- местоположение,
- доступ к объекту,
- физическое состояние здания,
- состояние отделки,
- этаж расположения,

- корректировка на площадь,
- наличие отдельного входа,
- корректировка на выход на "красную линию",
- наличие парковки, охраны.

Допущение: в расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В настоящем отчете экспертные поправки введены на основе:

«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е Издание, ABN-consult. Москва, 01.01.2026 г.

«Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 01.07.2026 г.

9.5.Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, который полностью бы соответствовал характеристикам объекта оценки, поэтому для расчета рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки Оценщиком подобрано 3 аналога с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки и требуют минимального количества корректировок и представлен в табл. 6.

Стоимость объектов – аналогов была определена исходя из базовой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. В качестве базовой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости принята стоимость 1 кв.м объекта недвижимости, по своему размеру и местоположению соответствующего оцениваемому. Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке рыночной стоимости объектов аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

В настоящем Отчете все перечисленные выше этапы выполнены с использованием статистического пакета MS Excel.

В соответствии со сложившейся конъюнктурой рынка, арендные ставки предложений объектов-аналогов включают все установленные налоги и сборы, в том числе НДС.

Копии интернет-страниц с объявлениями об аренде аналогов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из сети интернет.

Таблица 6. Характеристика объектов аналогов для расчета арендной платы объекта недвижимости

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/332626354/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.lu--WOkKIBg.X0QhZ2p_czec94Yaxp4ffyn998FNMthifR8bX8L8KCK931fr3RREEq6DWOyoI-qqQKFq-hqpB-0iAGRVqH2zt8-wtkU9uSdYYciQjQ	https://www.cian.ru/rent/commercial/329103801/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.PyKPMCXrJ4U.ZqZ_aiqJWDndoejObYbjxI2G9bzpfHO3OXjkvIUlLOJmItBwfE3ZUMcA9KC2rRkYmxjGYnY5zoRsxXUsFT7F9yEH_y-tCQWS9aClbA	https://www.cian.ru/rent/commercial/332388384/?mlSearchSessionGuid=10b18f20fd1a92e05a25217592e29343&context=4.WOSMPxbxyBY.dLH0rVESJQyoVe_INpiTup8wh_qRT11QY30HVAQFRiJO4R0smO9aaSKaS-dWHFPYuai9r_2mbyMS4IfUV8Lf-I8a1f2fbywv3kEoQg
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание
Функциональное назначение	свободного назначения	общественное питание	свободного назначения
Местоположение объекта	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 65С2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Нижняя Радищевская, 10с1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 3
Расположение в разрезе субъектов Московского региона	между Садовым и ТТК	между Садовым и ТТК	между Садовым и ТТК
Расстояние до метро	от 5 до 10 мин (метро Таганская)	до 5 мин (метро Таганская)	до 5 мин (метро Марксистская)
Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	129 730	106 667	146 342
Площадь, кв. м	55,5	90	41
Условия договора аренды	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены
Вид права	аренда	аренда	аренда
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	под чистовую отделку	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Линия расположения	красная линия	красная линия	красная линия
Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная

Объяснение вносимых корректировок:

Условия финансирования

Данная поправка конвертирует цену сделки сопоставимых объектов в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. Данная поправка применяется в случае нетипичных условий финансирования сделки купли-продажи (например, в случае ее полного кредитования), аренды. Поскольку расчеты стоимости в рамках сравнительного подхода производятся с применением стандартных (типичных) условий аренды объектов-аналогов, следовательно, данная поправка не применяется.

Условия аренды

Объекты аналоги, предлагаются к аренде на рыночных условиях, по результатам публичной оферты, проходящей в период проведения оценки и соответственно не требуют внесения корректировок по данному фактору.

Дата предложения

В связи с тем, что все предложения об аренде сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки (на основании данных НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 01.07.2026 г. срок экспозиции от 3 до 12 мес.), корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени аренды / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Рисунок 2. Сроки экспозиции

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7	5	6	10

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект аренды, внесение корректировки не требуется. Если объекты аналоги-аналоги выставлены на аренду с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Объект аренды и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не применялась.

НДС и рыночная стоимость

Рыночная стоимость будет неизменна, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Например, при покупке какого-либо объекта собственник, если он рассчитывает все-таки получить доход, будет ориентироваться на рыночную стоимость, а не прибавлять к ней величину НДС в связи со своей системой налогообложения.

Кроме того, следует учитывать тот факт, что подавляющее большинство арендодателей, в особенности в малых и средних форматах находятся на УСН.

Операционные расходы

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы. При эксплуатации коммерческой недвижимости.., под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г.

Рисунок 3. Корректировка на операционные расходы

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	3,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы. При эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 7. Расчет корректировки на операционные расходы

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Операционные расходы	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет Оценщика, «Справочника оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы. При эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой аренды (торг)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на аренду.

Значение корректировки рассчитано на основании данных Сборника ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Рисунок 4. Корректировка на торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,07	9,28	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,36	8,95	15,88

Расчет корректировок для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже

Таблица 8. Расчет корректировки на разницу между стоимостью предложения и ценой аренды (торг)

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скидка на торг	-	уторговование	уторговование	уторговование
Корректировка	-	-12,36%	-12,36%	-12,36%

Источник: Сборник ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Тип объекта

Значение корректировки рассчитано на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Рисунок 5. Корректировка тип объекта

Таблица 273. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Расчет корректировок для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 9. Расчет корректировки на тип объекта (встроенное/отдельно стоящее здание)

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее здание)	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Функциональное назначение

Значение корректировки рассчитано на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Рисунок 6. Корректировка на функциональное назначение

Таблица 501. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		специализированный объект общественного питания	объект свободного назначения
объект оценки	специализированный объект общественного питания	1,00	1,07
	объект свободного назначения	0,94	1,00

Расчет корректировок для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 10. Расчет корректировки на функциональное назначение

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	общественное питание	свободного назначения	общественное питание	свободного назначения
Коэффициент	1,00	1,07	1,00	1,07
Корректировка	-	7,0%	0,0%	7,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Местоположение объекта

(Расположение в разрезе субъектов Московского региона)

Значение корректировки рассчитано на основании данных Сборника ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Рисунок 7. Корректировка на расположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Объект аренды и объекты-аналоги расположены в ЦАО между Садовым и ТТК, поэтому корректировка на местоположение не требуется

(Расположение до метро)

Значение корректировки рассчитано на основании данных Сборника ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Рисунок 8. Корректировка на расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Объект оценки:



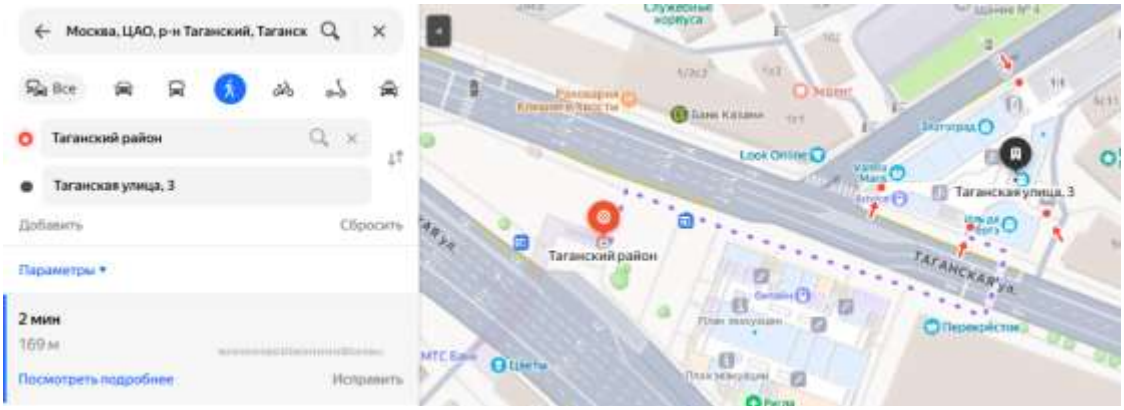
Объект-аналог №1:



Объект-аналог №2:



Объект-аналог №3:



Расчет корректировок на расстояние до метро для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до метро	от 5 до 10 мин (метро Таганская)	от 5 до 10 мин (метро Таганская)	до 5 мин (метро Таганская)	до 5 мин (метро Марксистская)
Коэффициент	1,0	1,0	0,88	0,88
Корректировка	-	0,0%	-12,0%	-12,0%

Источник: Сборник ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Корректировка на площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади.

Значение корректировки рассчитано на основании данных Сборника ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Рисунок 9. Корректировка на площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,73	1,89
	20–50	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,53	1,67
	50–100	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,37	1,49
	100–300	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,34
	300–500	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,21
	500–1000	0,58	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,09
	1000>	0,53	0,60	0,67	0,74	0,83	0,92	1,00

Расчет корректировок на площадь для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	28,50	55,50	90,00	41,00
Коэффициент	1,0	1,12	1,12	1,0
Корректировка	-	12,0%	12,00%	0,0%

Источник: Сборник ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Этаж расположения

Значение корректировки рассчитано на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Рисунок 10. Корректировка на этаж расположения

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения». данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1.08	1.16	1.24
	2 этаж и выше	0.93	1,00	1.08	1.15
	цоколь	0.86	0.93	1,00	1.06
	подвал	0.81	0.87	0.94	1,00

Расчет корректировок для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 13. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Значение корректировки рассчитано на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Доступ к объекту

Значение корректировки рассчитано на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Рисунок 11. Корректировка тип объекта

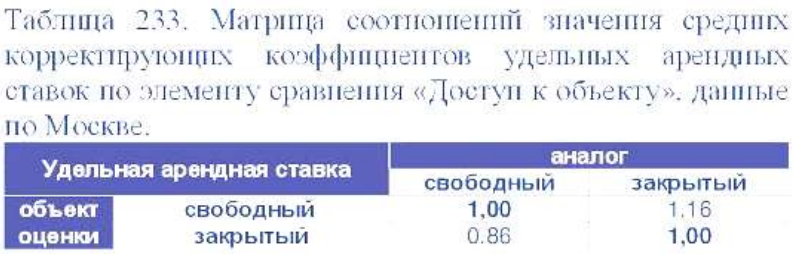


Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,16
	закрытый	0,86	1,00

Расчет корректировок для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 14. Расчет корректировки на тип объекта (встроенное/отдельно стоящее здание)

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Состояние отделки

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Рисунок 12. Корректировка на состояние отделки

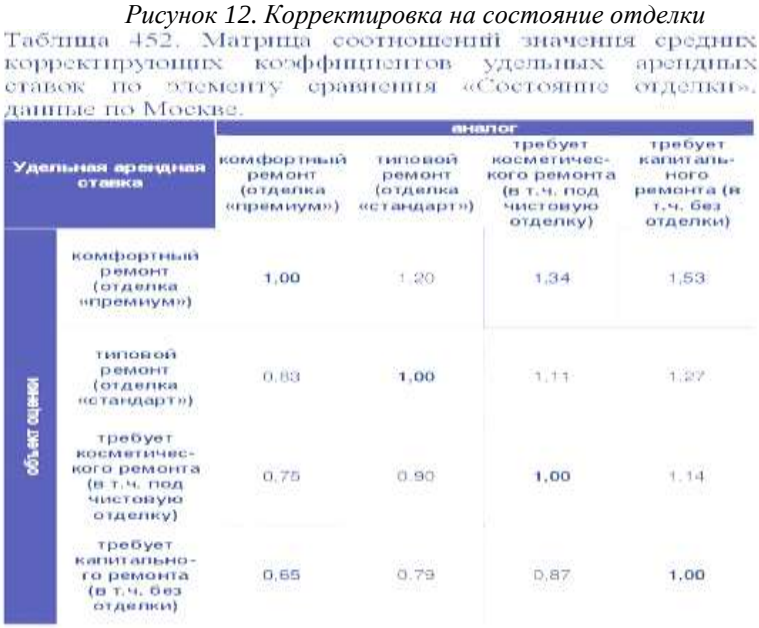


Таблица 452. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

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

Расчет корректировок на состояние отделки для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 15. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	под чистовую отделку	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Коэффициент	1,00	1,11	1,00	1,00
Корректировка	-	11,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Наличие отдельного входа

Значение корректировки рассчитано на основании данных Сборника ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Рисунок 13. Корректировка на наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Расчет корректировок на состояние отделки для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 16. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный
Коэффициент	1,00	1,20	1,20	1,20
Корректировка	-	-16,7%	-16,7%	-16,7%

Источник: Сборник ABN-Consult, «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)». 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Линия расположения

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Рисунок 14. Корректировка на линию расположения

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1.08
	внутри квартала	0.93	1,00

Таблица 17. Расчет корректировки на линию расположения

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия расположения	внутриквартально	красная линия	красная линия	красная линия
Коэффициент	1,00	0,93	0,93	0,93
Корректировка	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%

Источник: расчет оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г.

Наличие парковки

Значение корректировки рассчитано на основании данных данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025г.

Рисунок 15. Корректировка на наличие парковки

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1.07	1.16
	стихийная	0.93	1,00	1.08
	без парковки	0.86	0.92	1,00

Таблица 18. Расчет корректировки на линию расположения

Наименование	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 19. Расчет стоимости методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/332626354/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.lu--WOkKIBg.X0QhZ2p_czec94Yaxp4ffyn998FNMthifR8bX8L8KCK931fr3RREEq6DWOyoI-qqQKFq-hqpB-0iAGRVqH2zt8-wtkU9uSdYYciQjQ	https://www.cian.ru/rent/commercial/329103801/?mlSearchSessionGuid=3b213b65fe4b9d5a5eabe38e32a2fbcc&context=4.PyKPMCXrJ4U.ZqZ_aiqJWDndoejObYbjxI2G9bzpfHO3OXjkvIUlLOJmItBwfE3ZUMcA9KC2rRkYmxjGYnY5zoRsxXUsFT7F9yEH_y-tCQWS9aClbA	https://www.cian.ru/rent/commercial/332388384/?mlSearchSessionGuid=10b18f20fd1a92e05a25217592e29343&context=4.WOSMPxbxyBY.dLH0rVESJQyoVe_INpiTup8wh_qRT11QY30HVAQFRiJO4R0smO9aaSKaS-dWHFPYuai9r_2mbyMS4IfUV8Lf-I8a1f2fbywv3kEoQg
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание
Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	-	129 730	106 667	146 342
Условия договора аренды	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены
Корректировка, руб./кв. м с НДС	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	-	129 730	106 667	146 342
Рыночные (базовые) корректировки				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	-	129 730	106 667	146 342
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	-	129 730	106 667	146 342
Дата предложения (дата проведения оценки)	11 августа 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	-	129 730	106 667	146 342
Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	-	129 730	106 667	146 342
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	рыночная стоимость	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка	-	-12,36%	-12,36%	-12,36%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	-	113 695	93 483	128 254
Корректировки на количественные и качественные характеристики				
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	общественное питание	свободного назначения	общественное питание	свободного назначения
Корректировка	-	7,00%	0,00%	7,00%
Местоположение	Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 65С2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Нижняя Радищевская, 10с1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 3
Расположение в разрезе субъектов Московского региона	между Садовым и ТТК	между Садовым и ТТК	между Садовым и ТТК	между Садовым и ТТК
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Расстояние до метро	от 5 до 10 мин (метро Таганская)	от 5 до 10 мин (метро Таганская)	до 5 мин (метро Таганская)	до 5 мин (метро Марксистская)
Корректировка	-	0,0%	-12,0%	-12,0%
Площадь, кв. м	28,50	55,50	90,00	41,00
Корректировка	-	12,0%	12,0%	12,0%
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	под чистовую отделку	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка	-	11,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка		-16,7%	-16,7%	-16,7%
Линия расположения	внутриквартально	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Общая чистая коррекция, %		6,30%	-23,70%	-16,70%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	-	120 858	71 328	106 836
Общая валовая коррекция, %		53,70%	47,70%	54,70%
Весовой коэффициент		33,07%	34,03%	32,91%
Коэффициент вариации	25,61%			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	**99 400**			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ год с НДС	**2 832 900**			

Источник: расчет Оценщика

Расхождение результатов оценки[19]: Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

[19] Источник: Елисеева И. И., Юзбашев М. М. «Общая теория статистики»: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002

10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

10.1. Согласование результатов оценки

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в настоящем отчете применен только один подход (сравнительный), в данной оценке не требуется применения процедуры согласования результатов.

10.2. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости

Итоговая рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС 22%, руб./мес.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость, с учетом НДС 22%, руб./год.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб./год.
1	Право пользования объектом недвижимого имущества: - нежилые помещения, общей площадью 28,5 кв.м., расположенное в здании, кадастровый номер: 77:01:0006026:1178, расположенное по адресу: Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7, пом. 24,25,26,27,28	236 075	193 504	2 832 900	2 322 049
Итого:		**236 075 руб. Двести тридцать шесть тысяч семьдесят пять рублей**	**193 504 руб. Сто девяносто три тысячи пятьсот четыре рубля**	**2 832 900 руб. Два миллиона Два миллиона восемьсот тридцать две тысячи девятьсот рублей**	**2 322 049 руб. Два миллиона триста двадцать две тысячи сорок девять рублей**

10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г

Оценщик Н.Л. Шумихина

Генеральный директор
ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА» Н.В. Кузнецов

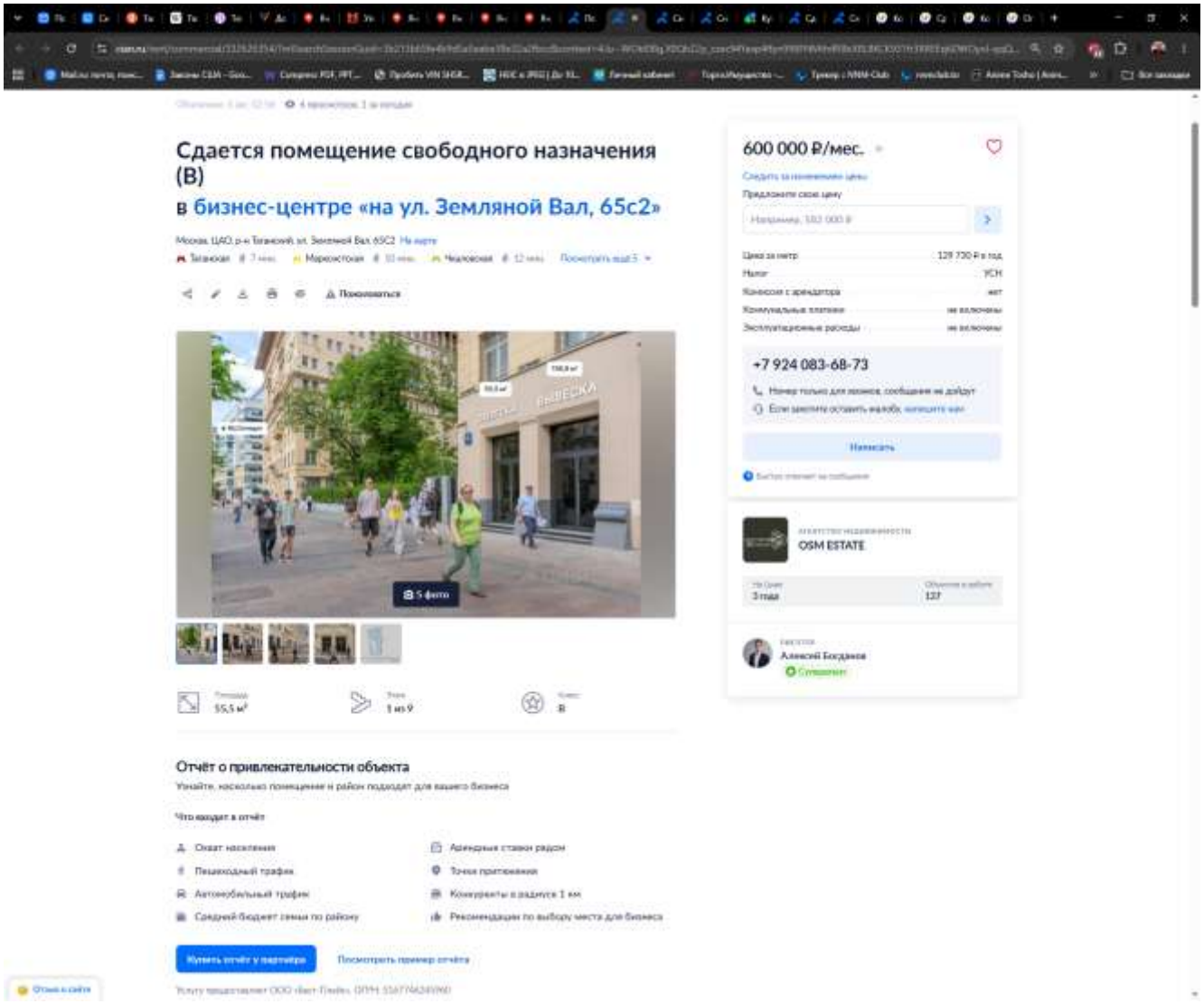
11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

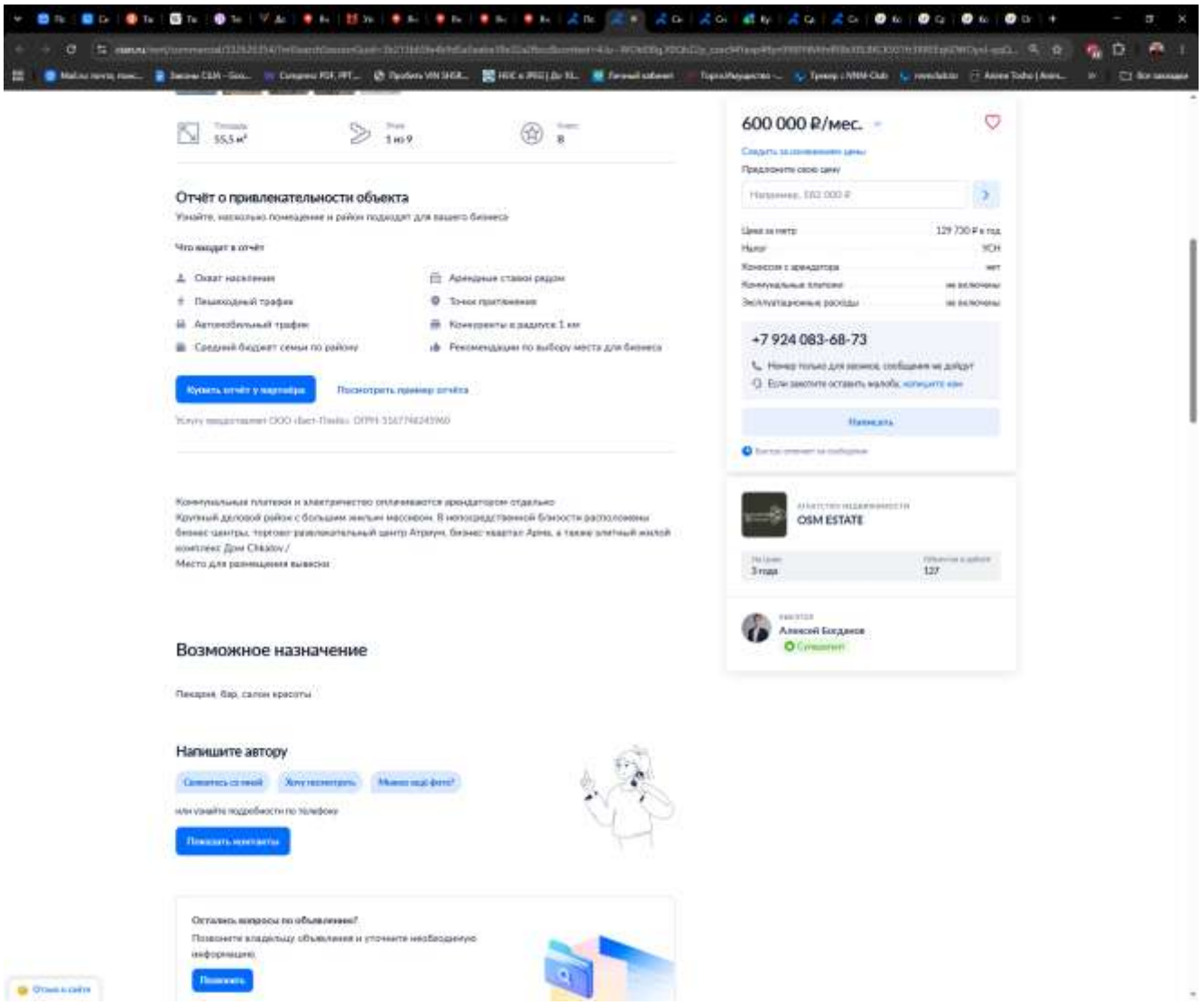
1. Гражданский кодекс Российской Федерации – часть первая от 13 декабря 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ.
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
3. Федеральные Стандарты Оценки №7, Утвержденные Приказом №611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке.
4. Федеральный закон от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности».
5. Федеральный закон РФ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 13 декабря 2002 г. № 143-ФЗ.
6. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции.
7. Оценка недвижимости. Учебное пособие / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой М.: Финансы и статистика, 2005.
8. Оценочная деятельность (оценка недвижимости). Соловьев М.М.: Учебное пособие - М.: ГУ ВШЭ, 2002.-224с.
9. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004.-512с.: ил.– т (Серия «Учебник для вузов»).
10. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (Лейфер Л.А., Гришина Л.Д. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2010 г.).
11. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. Булгаков С.Н.
12. http://www.cbr.ru
13. http://www.gks.ru
14. Стандарты и правила Ассоциация "МСО и др.
15. Выписка из ЕГРН от 22.06.2022г.;
16. Поэтажный план и экспликация к нему;
17. Задание на оценку к Договору №210-АС-1126 от 09 ноября 2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

(Данные открытых источников информации, используемые оценщиком в расчетах, документы, регламентирующие деятельность Оценщика, а также документы, предоставленные Заказчиком)

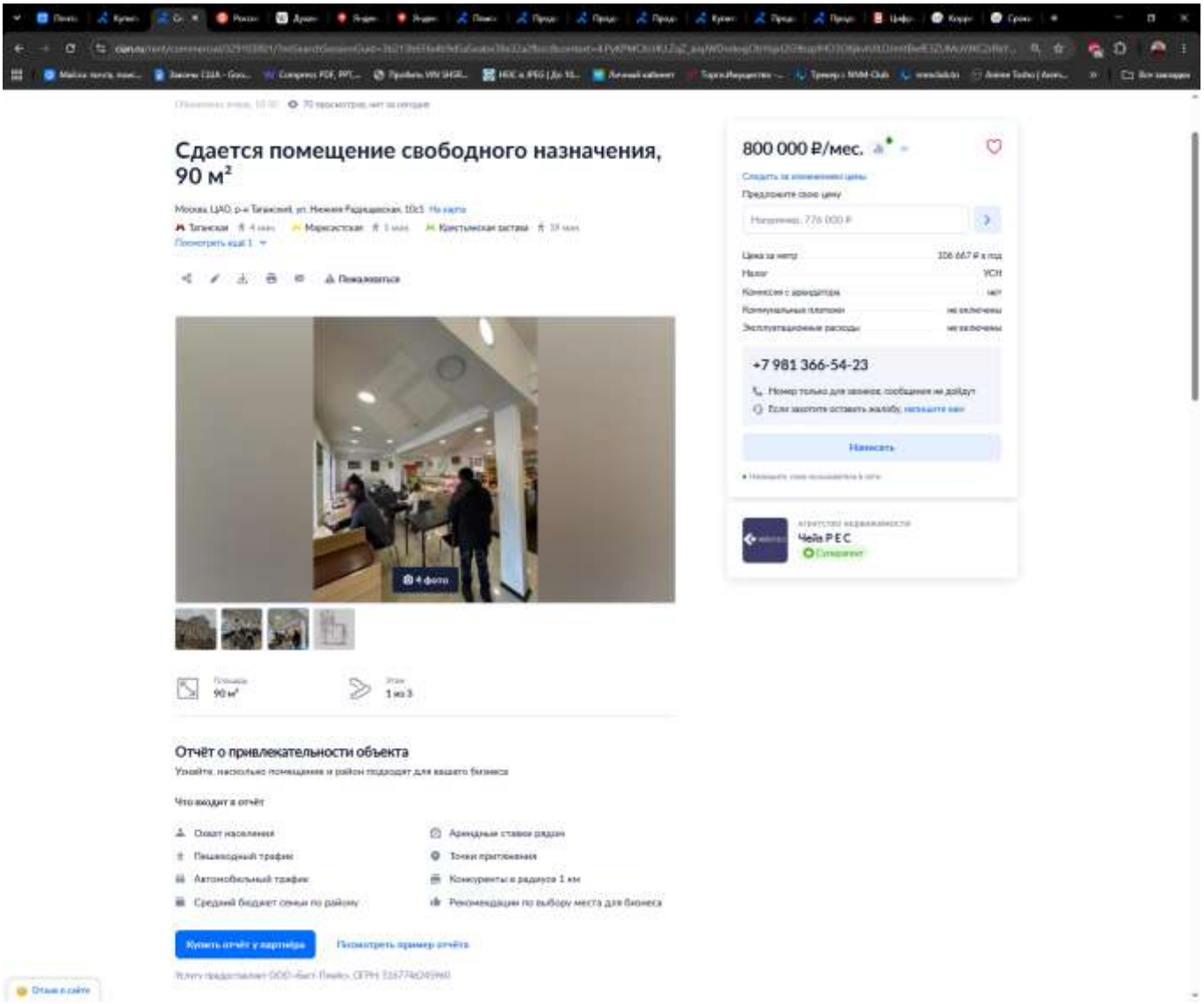
Приложение 1. Данные открытых источников информации, используемые оценщиком в расчете цены
Объект-аналог №1

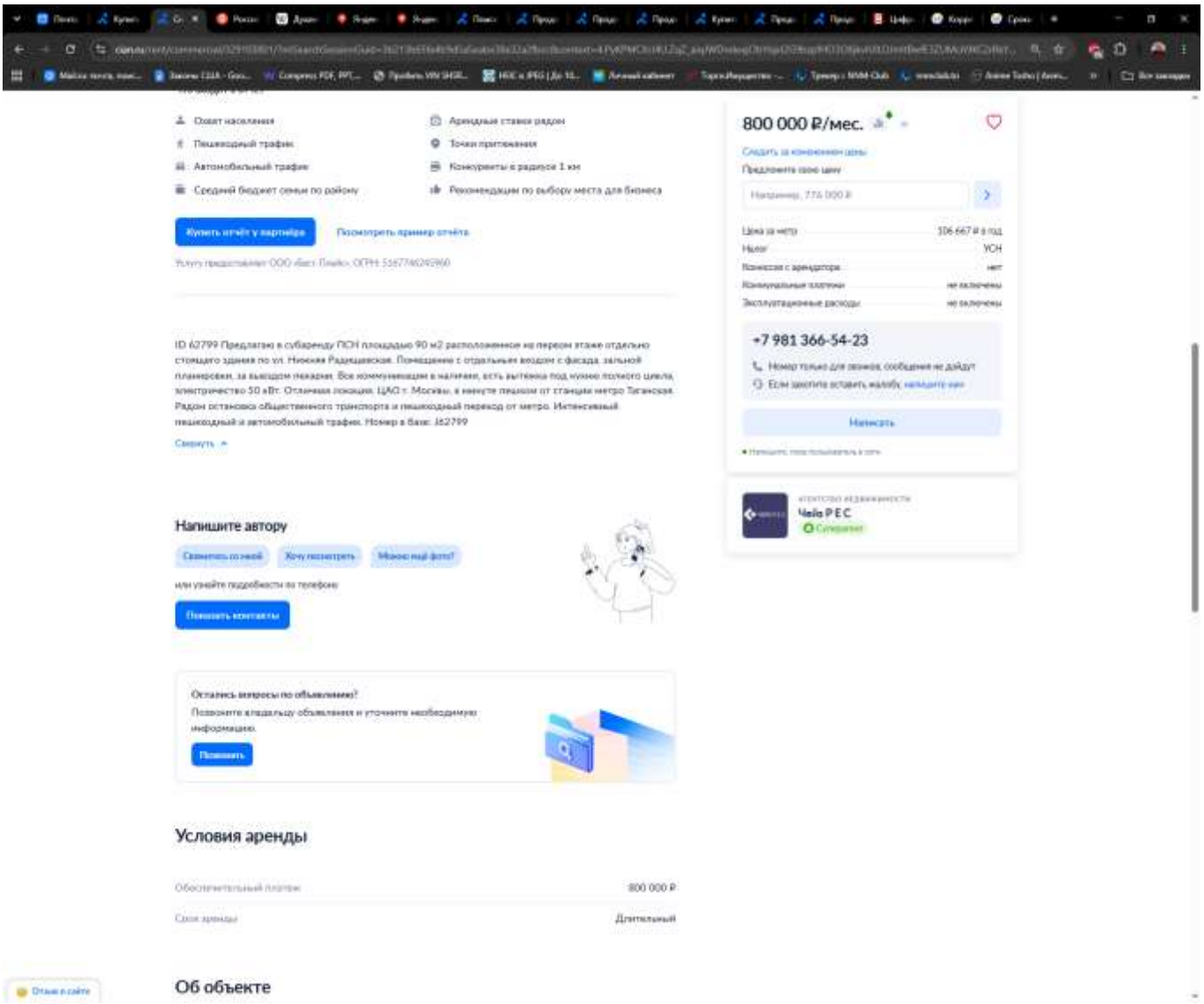




Дополнительно: в ходе бесед с арендодателем установлено, что предложение актуально на дату оценки, Торг возможен, помещение требует ремонта.

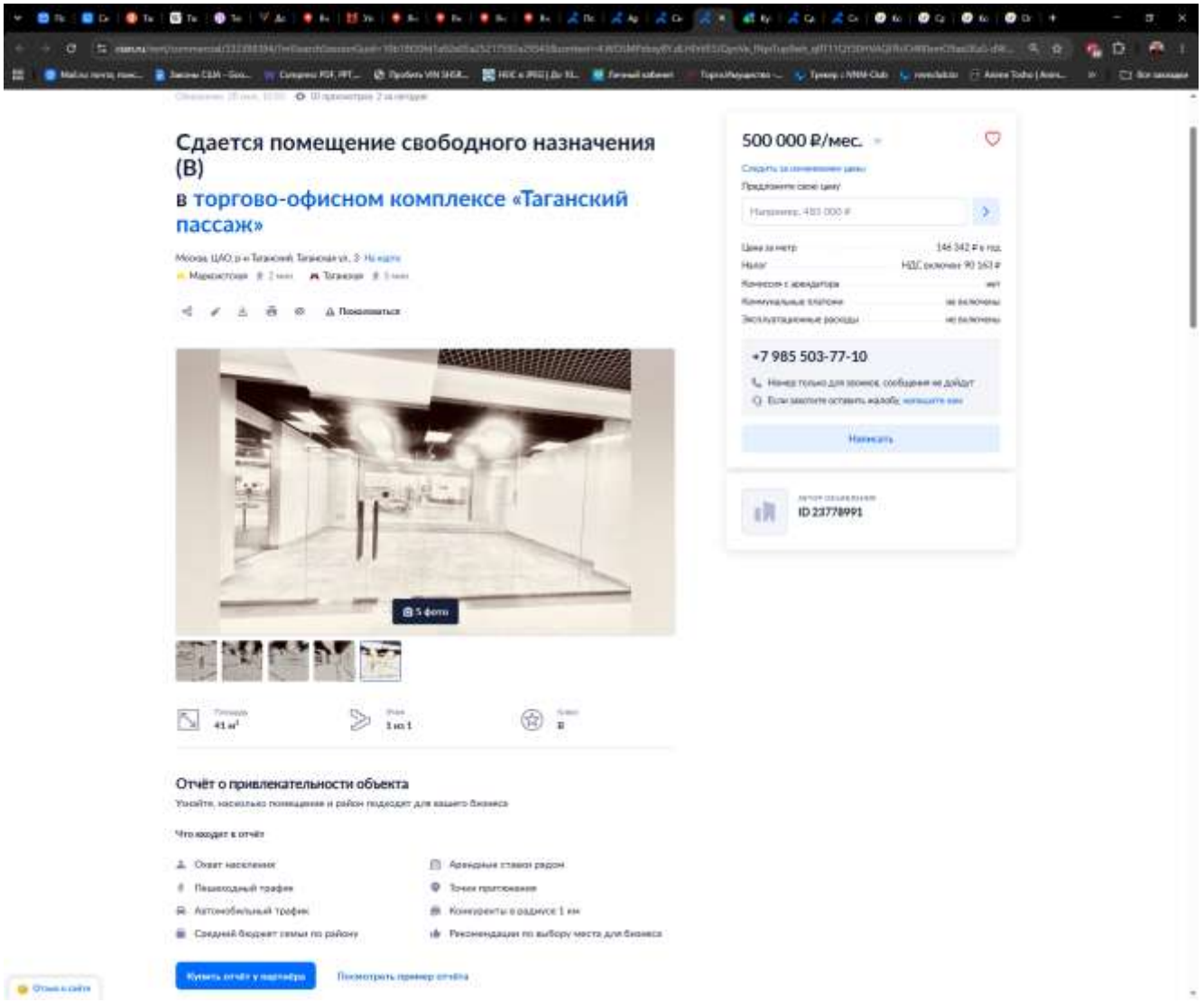
Объект-аналог №2

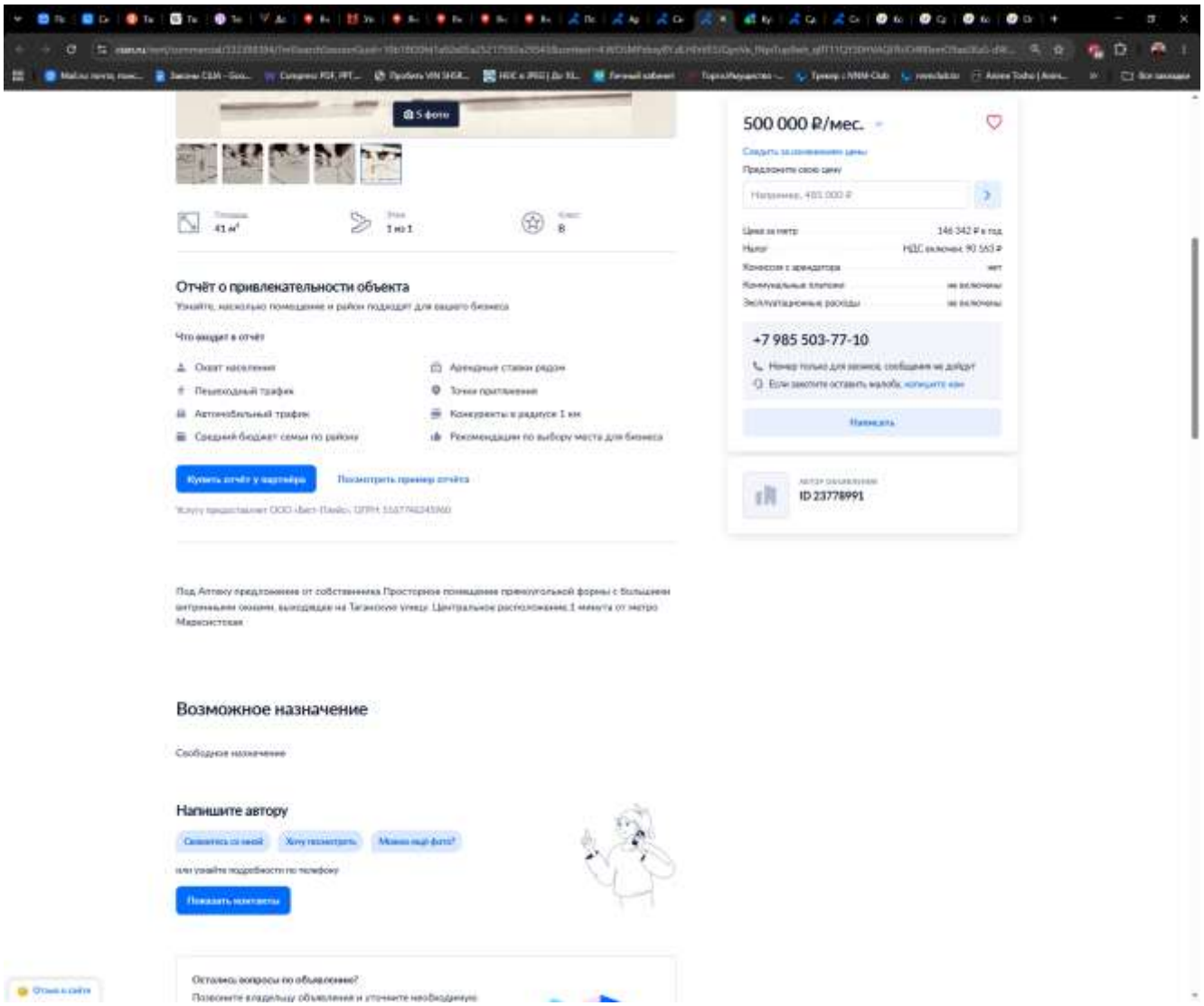




Дополнительно: в ходе бесед с арендодателем установлено, что предложение актуально на дату оценки, Торг возможен, помещение не требует ремонта.

Объект-аналог №3





Дополнительно: в ходе бесед с арендодателем установлено, что предложение актуально на дату оценки, Торг возможен, помещение не требует ремонта.

Шкала оценки физического состояния помещения

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта

Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта

Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт

Приложение 2. Копии документов Исполнителя и Оценщика



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

20.08.2018 г. № 0166

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»

ОГРН 1187746661997
ИНН 9701108785

Внесено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 20.08.2018 г. за № 0166

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 17.08.2018 г.

Исполнительный директор М.О. Ильин



Некоммерческое партнерство развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

Выписка № 166
из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

20.08.2018 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

(наименование организации / ФИО индивидуального предпринимателя)

о том, что

Обществе с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»

является членом Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

(полное наименование)

и внесена в реестр 20.08.2018 года за регистрационным номером № 0166 (нулями подчеркнуть)

Исполнительный директор М.О. Ильин



РЕСО ГАРАНТИЯ

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключенный договоры на проведение оценки № 922/3022799432

Настоящий полис подтверждает факт заключения с лицу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700032411, ИНН 7710045358, в дальнейшем также «Страховщик», с одной стороны, и Страхователем, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны» и по отдельности «Сторона» соответственно).

Дата оформления полиса: 01 июня 2026 г. Валюта страхования: Российский рубль

Страхователь:	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА» Юридический адрес: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, этаж 2П ОГРН: 1187746661997, ИНН: 9701108785
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.06.2026г. по 24 часа 00 минут 03.06.2027г.
2. Объект страхования:	2.1. По настоящему договору страхования Страховщик обязуется за обусловленную Сторонами плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре страхования события (страхового случая) возместить Страхователю причиненные вследствие этого события убытки в пределах страховой суммы, установленной договором страхования. 2.2. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда факт причинения Страхователем вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, выразившегося в нарушении Страхователем при осуществлении оценочной деятельности федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также стандартов и правил оценочной деятельности, действующих на территории Российской Федерации, в том числе в нарушении Страхователем требований к содержанию отчета об оценке, повлекшем причинение убытков заказчику оценки, иным заинтересованным лицам, а также в нарушении Страхователем требований к порядку составления и представления отчета об оценке, повлекшем причинение убытков заказчику оценки, иным заинтересованным лицам. 2.3. Территория действия Договора страхования (Полиса): Российская Федерация. 2.4. Договор страхования вступает в силу с 04.06.2026 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страхователем, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения по договору на проведение оценки, в ходе (этапе), причинившей имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Признавшие основания причинения (оценки), являются следствием одного обстоятельства, служат рассматриваемого в данном одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, совокупная ответственность по всем Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 500,00 (Девять тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1 Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/3022799432 от 01.06.2026г. - Правила страхования
Представитель страхования: Чечулина Юлия Владимировна	Код 1718697

Страхователь: Страховщик:



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«22» июня 2023 г. № 1543
Дата регистрации в реестре Регистрационный номер

Оценщик:

Шумихина
Наталья Леонидовна

ИНН 402012171327

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2026 года.

Президент Ассоциации «МСО» Г.В. Година



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037428-1 «30» мая 2024 г.

Выписка квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шумихиной Наталье Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «30» мая 2024 г. № 350

Директор А.С. Бочков

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «30» мая 2027 г.



023068 - КА1



ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Universal Insurance Company

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-594-246921/26 от «05» октября 2026 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 433-594-246921/26 от «05» октября 2026 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Шумихина Наталья Леонидовна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с «15» октября 2026 г. по «14» октября 2027 г.	12 месяцев	Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	СТРАХОВАЯ СУММА:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам	**5 000 000,00 (пять миллионов рублей)**	**0 рублей**
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с иными согласованными со Страховщиком расходами на защиту	**100 000,00 (сто тысяч рублей)**	**0 рублей**

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования оценкой следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении страхователем обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:
Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 8(844)233-40-55
Эл. адрес: filial@volgograd.ingos.ru

От Страховщика:
_____ /Кубрикова Т.В.
Руководитель Центрального отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании Доверенности № 433-1430-4/26 от 27.02.2026 г.

М.П.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии: ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-06, ОС № 0928-03 и на осуществление перестрахования РС № 0928, выданные 22.03.2016, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

Приложение 3. Копии материалов, предоставленных Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Грузинская, д. 10)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2023г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006026:1178		

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006026
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1154/27; Условный номер 2100525:29.12.1993 ГУП Мосгорбти; Условный номер 77-11/131/2010-607
Местоположение:	Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7
Площадь, м2:	2675.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1907
Год завершения строительства:	1907
Кадастровая стоимость, руб:	225921442.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006026:1012
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0006026:3429, 77:01:0006026:3430, 77:01:0006026:3431, 77:01:0006026:3432, 77:01:0006026:3433, 77:01:0006026:3434, 77:01:0006026:3435, 77:01:0006026:3436, 77:01:0006026:3437, 77:01:0006026:3438
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Литвинов Алексей Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени здания Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Театр "Студия Театрального искусства", 7803052993

наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006026:1178		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Театр "Студия Театрального искусства", ИНН: 7803052993, ОГРН: 1027809189242
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:01:0006026:1178-77/051/2022-8 22.06.2022 16:57:38
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение о закреплении федерального недвижимого имущества на праве оперативного управления, № 77-652-р, выдан 03.06.2022 Акт о приеме-передаче объектов нефинансовых активов, № 00000002, выдан 16.06.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:01:0006026:1178-77/012/2017-2 30.06.2017 08:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	А.Е.САХАРОВ инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006026:1178		

	5.1	вид:	Объект культурного наследия
		дата государственной регистрации:	31.12.2019 15:04:48
		номер государственной регистрации:	77:01:0006026:1178-77/011/2019-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170
		основание государственной регистрации:	Приказ об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля), № 859, выдан 31.10.2019, Департамент культурного наследия города Москвы
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	А.Г. САМАРОВ инициалы, фамилия

М.П.

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

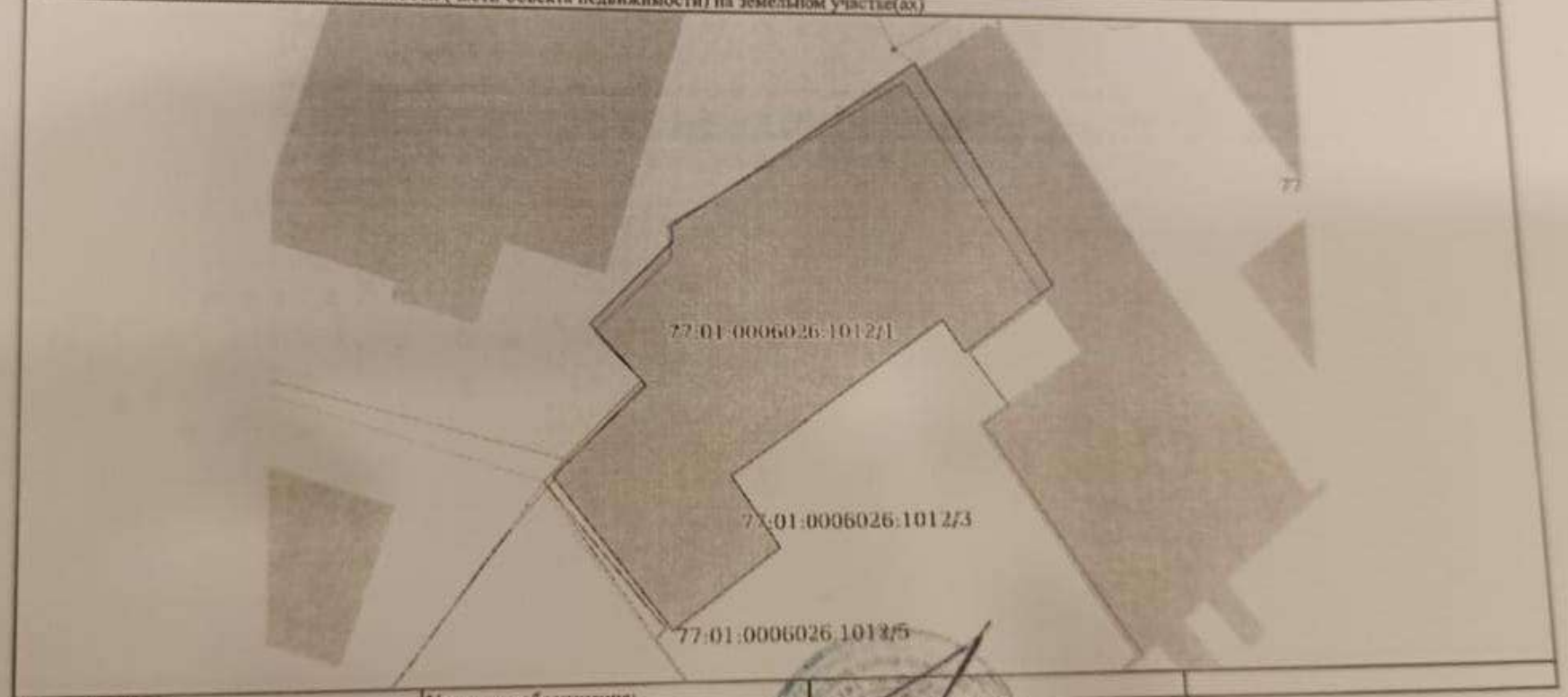
Раздел 4 Лист 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006026:1178		

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 0		

подвал
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14

22.06.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178 | Номер этажа (этажей): 1

1 этаж
Станиславского ул д21 с7



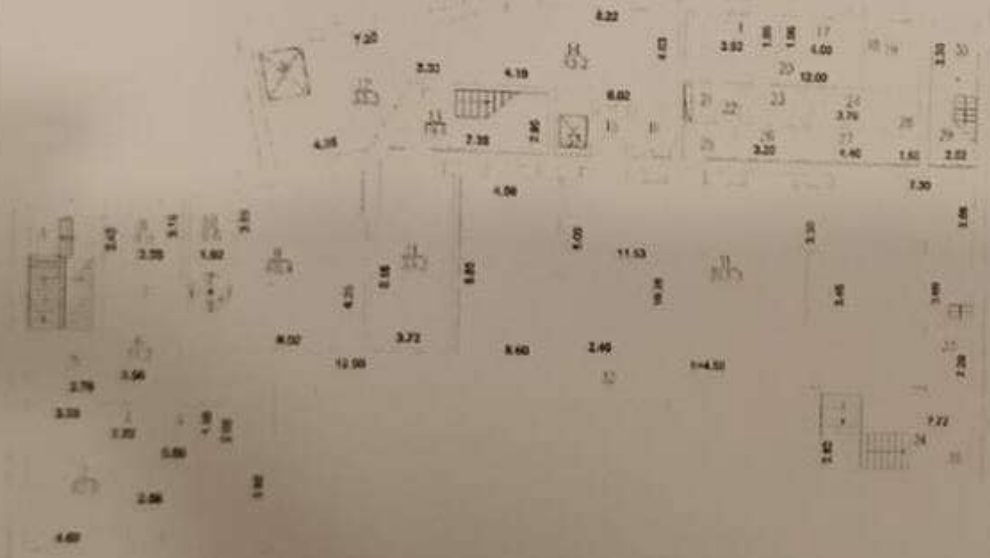
Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			Лист 7
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 1		

1 этаж
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	А Г САХАРОВ инициалы, фамилия

М.П.

Здание

вид объекта недвижимости

Лист 9

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14

22.06.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 1

1 этаж

Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	А.Г. САХАРОВ

М.П.

Лист 5

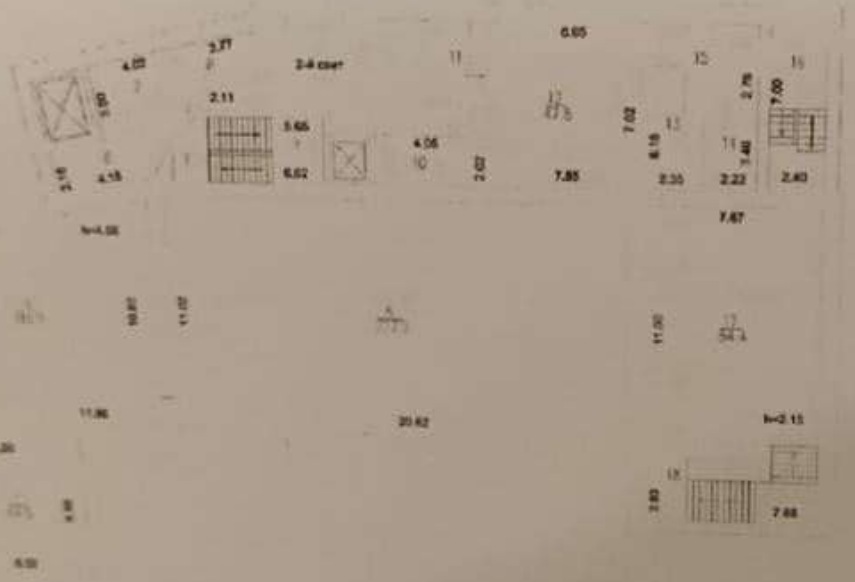
Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14

22.06.2022г.

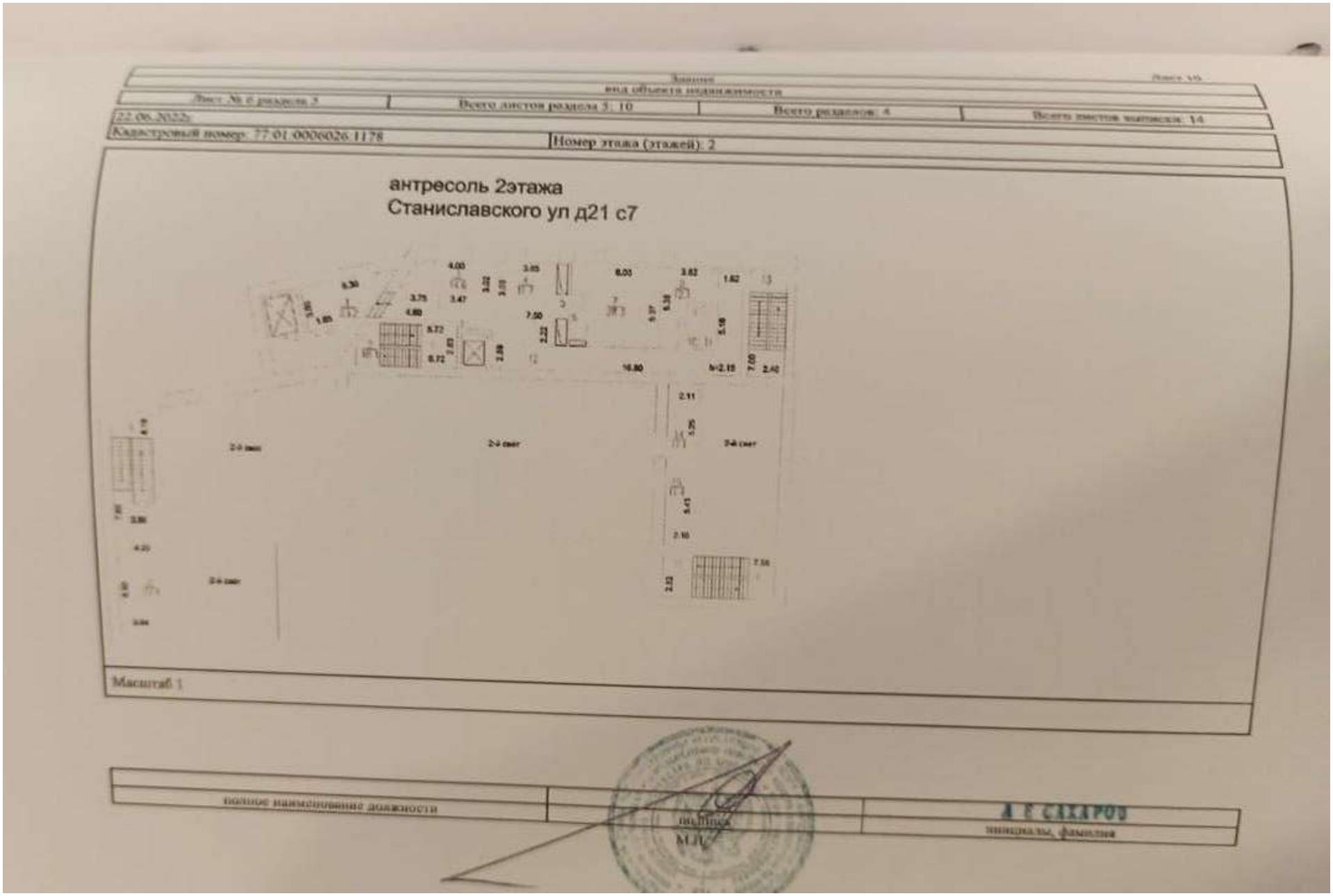
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 2

2 этаж
Станиславского ул д21 с7



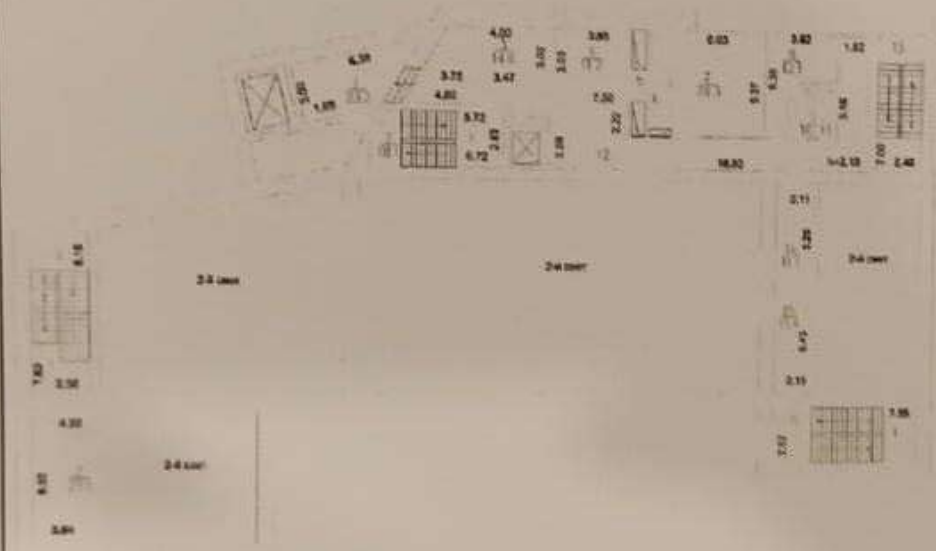
Масштаб 1

полное наименование должности	подпись М.П.	А.Е. САХАРОВ инициалы, фамилия


Здание
вид объекта недвижимости
Лист № 6 раздела 5
Всего листов раздела 5: 10
Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178
Номер этажа (этажей): 2
антресоль 2этажа
Станиславского ул д21 с7
Масштаб 1:
полное наименование должности
подпись
А.Г.САХАРОВ
инициалы, фамилия

Здание			Лист 11
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 2		

антресоль 2этажа
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание	Лист 17
вид объекта недвижимости	

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 2		

антресоль 2этажа
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

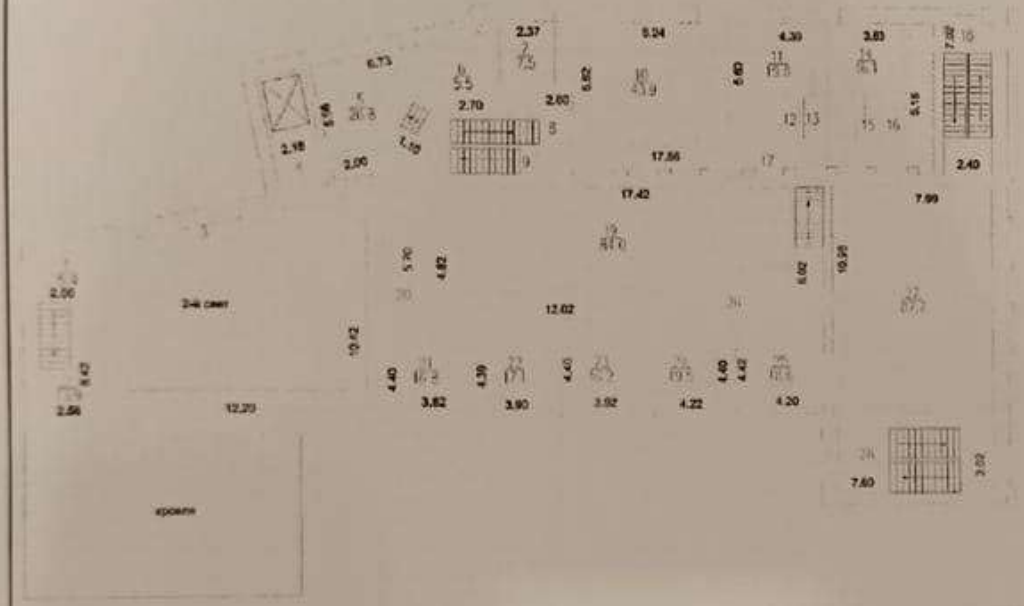
Здание	Лист 13
вид объекта недвижимости	

Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14

22.06.2022г.

Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 3

3 этаж
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

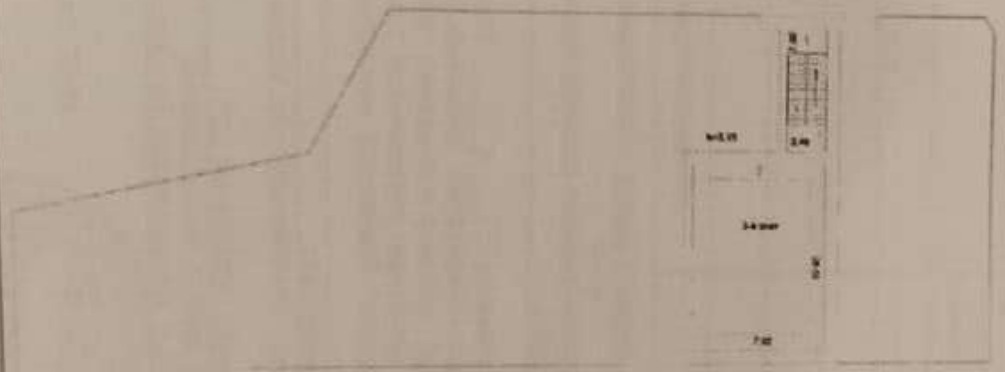
полное наименование должности	подпись	А Б САХАРОВ инициалы, фамилия

М.П.

Здание	Лист 14
вид объекта недвижимости	

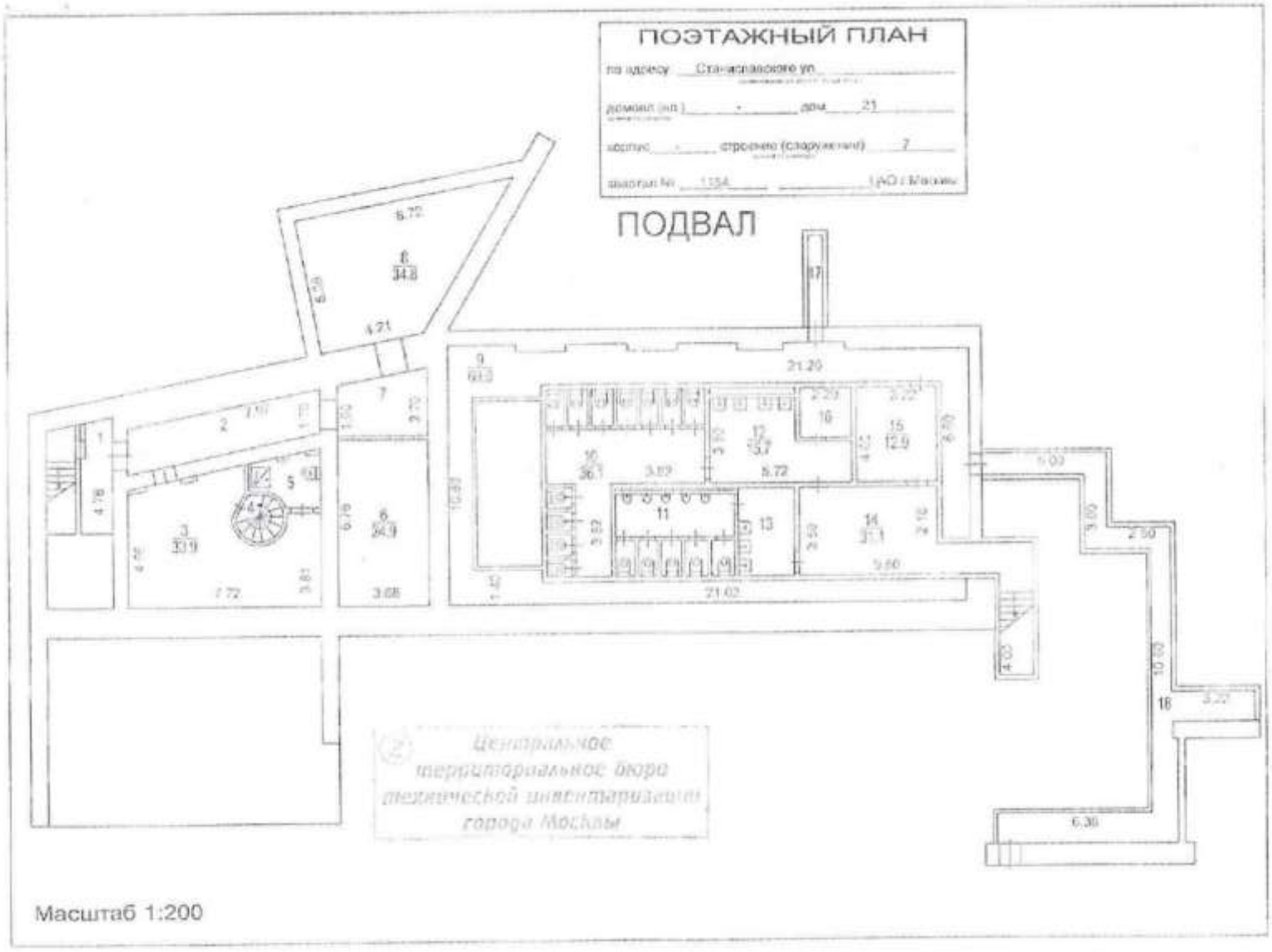
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178	Номер этажа (этажей): 3		

антресоль 3этажа
Станиславского ул д21 с7

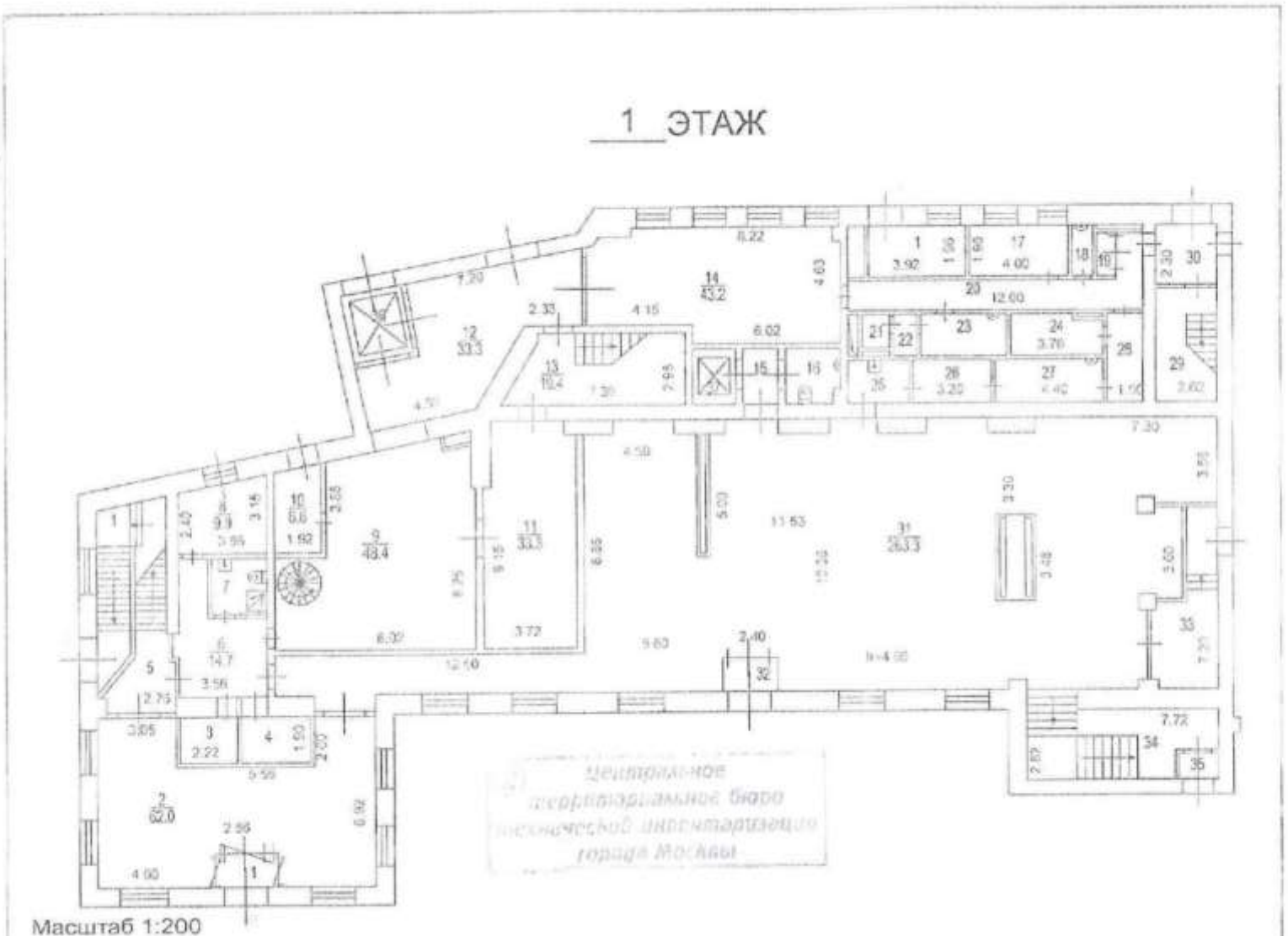


Масштаб 1

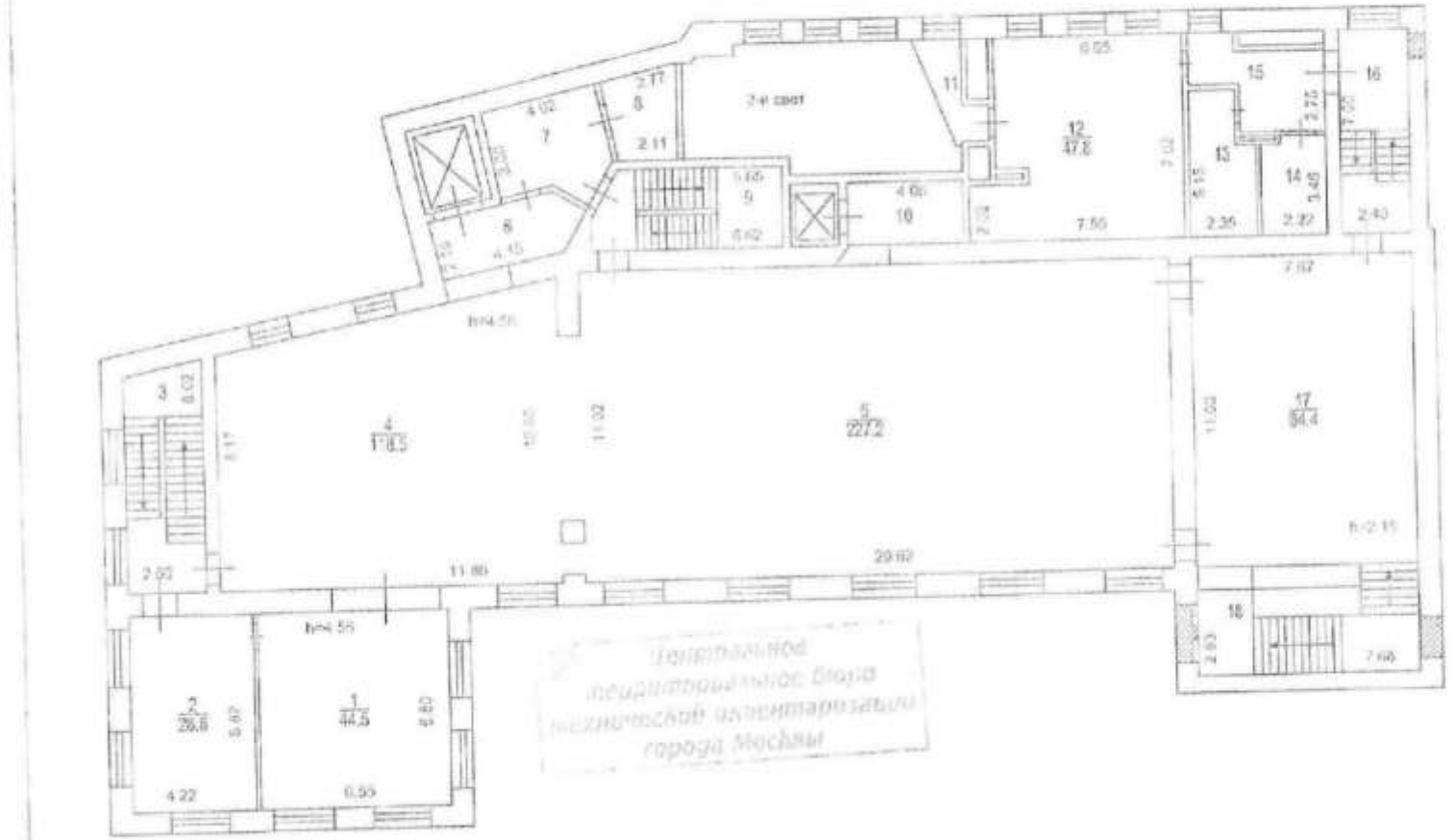
полное наименование должности	подпись М.П.	Ф.И.О.


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу Станиславского ул.
домовл. (кл.) - дом 21
корпус - строение (сооружение) 7
квартал № 1154 ЦАО г. Москвы
ПОДВАЛ
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200

1 ЭТАЖ

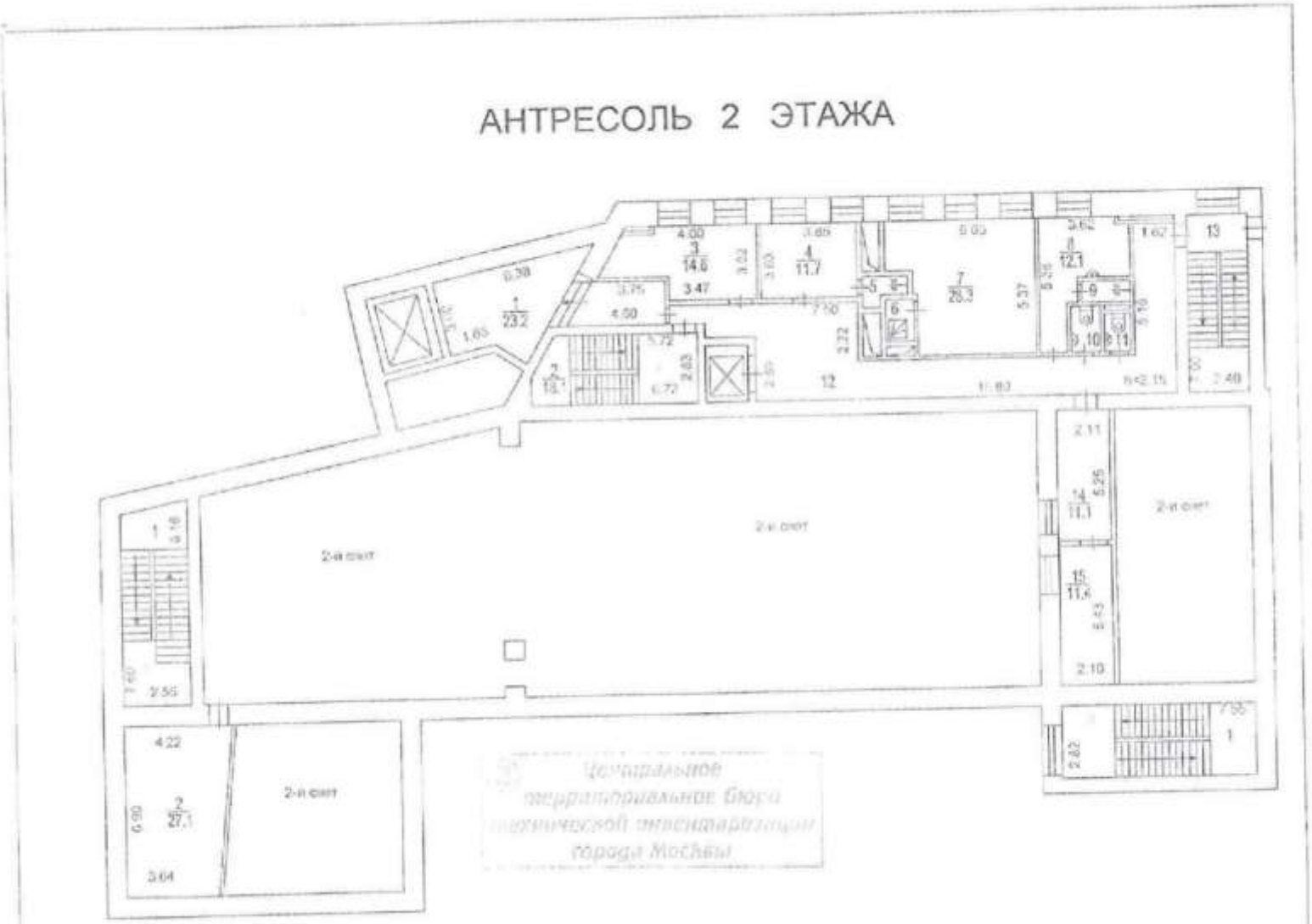

Масштаб 1:200
Центральное
межрайонное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

2 ЭТАЖ



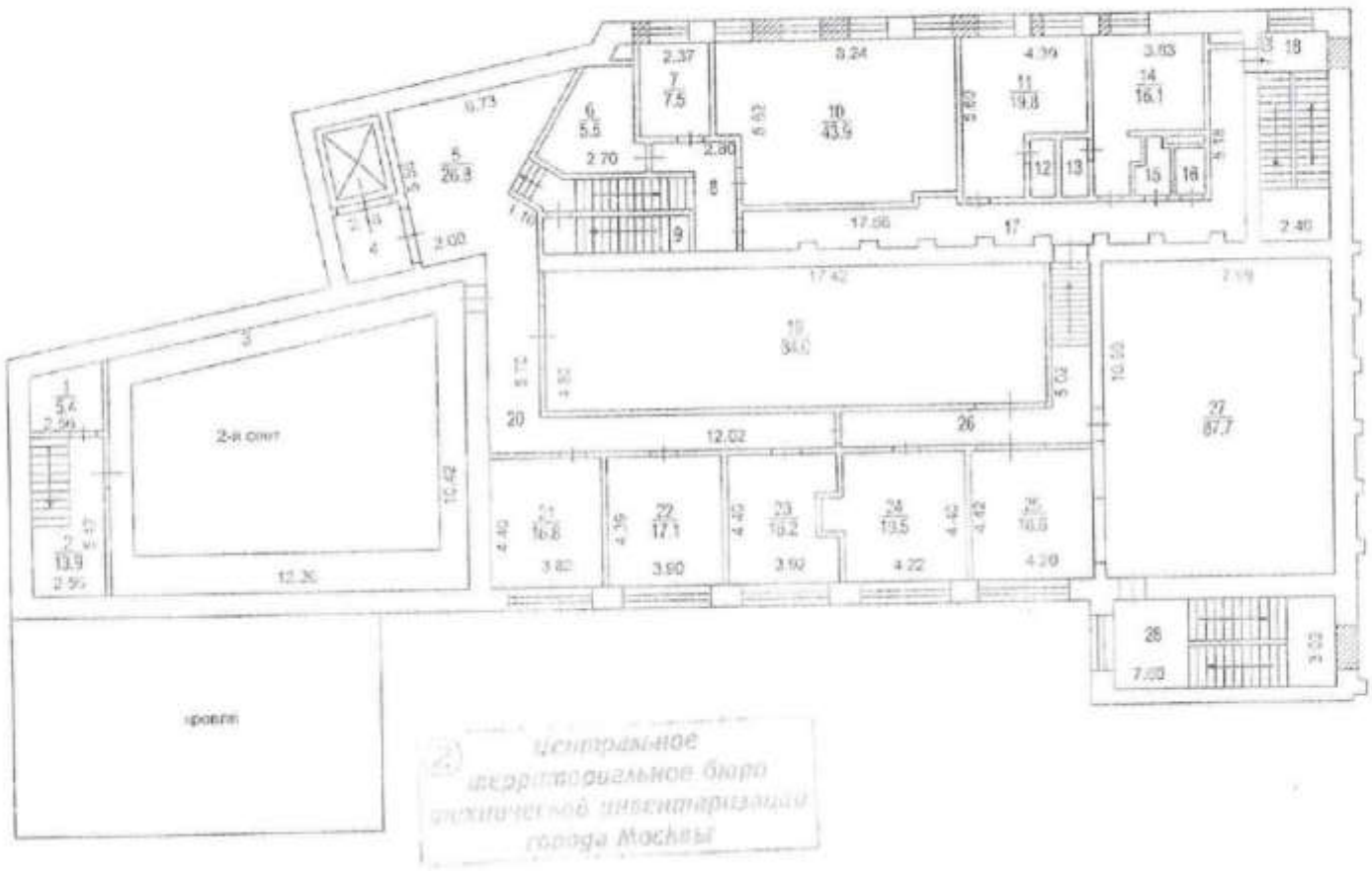
Масштаб 1:200

АНТРЕСОЛЬ 2 ЭТАЖА

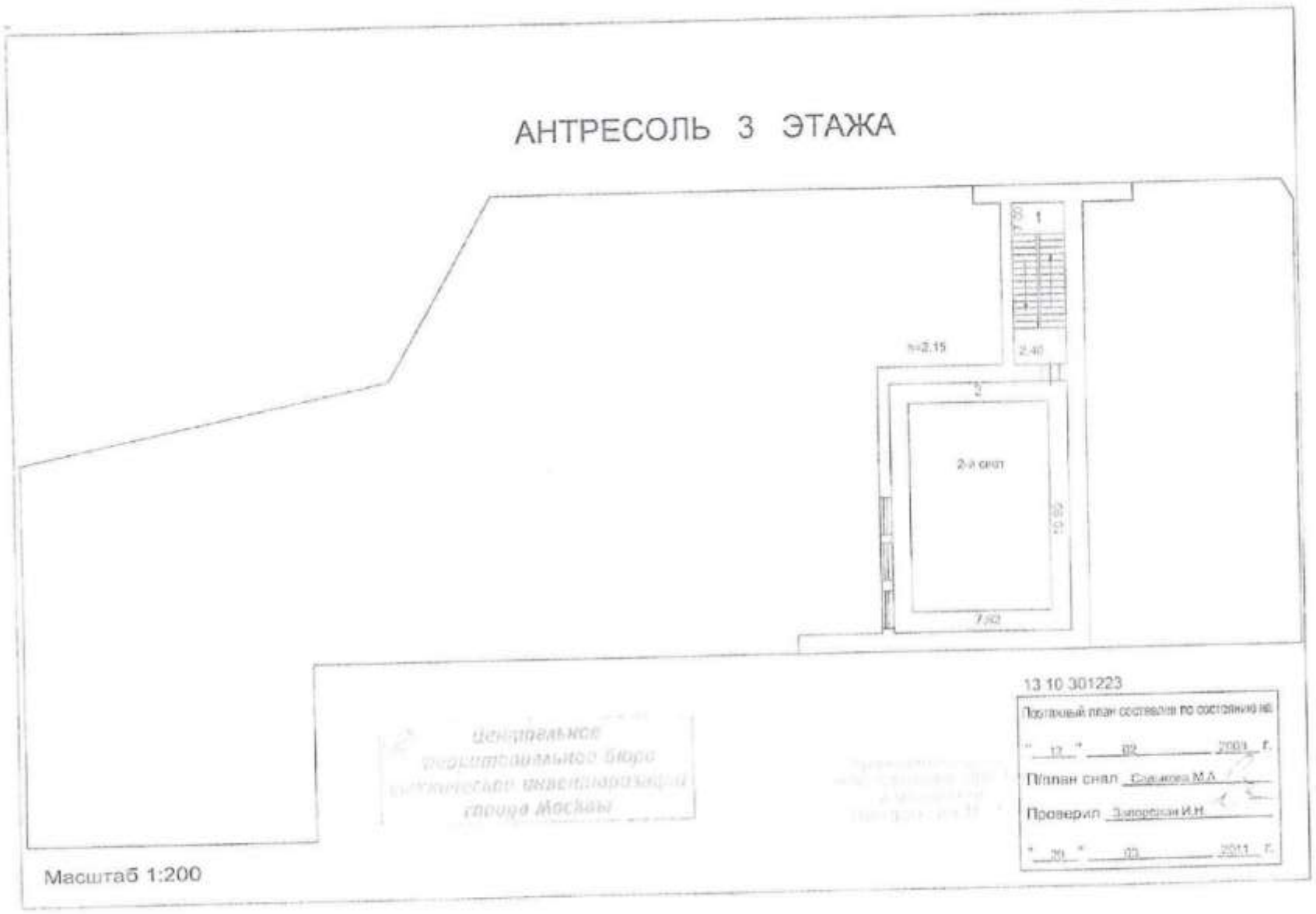


Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

3 ЭТАЖ



Масштаб 1:200


АНТРЕСОЛЬ 3 ЭТАЖА
h=2.15
2-й свет
13 10 301223
Поэтажный план составлен по состоянию на
"13" 02 2003 г.
П/план снял
Проверил
"26" 03 2011 г.
Масштаб 1:200

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения — стр. 1
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог — ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	лестница	11,5		11,5 театрал				273
	2	коридор	14,0		14,0 театрал				
	3	пом.техническое	33,9		33,9 театрал				
	4	лестница	2,5		2,5 театрал				
	5	санузел	4,6		4,6 театрал				
	6	пом.техническое	24,9		24,9 театрал				
	7	коридор	8,4		8,4 театрал				
	8	пом.техническое	34,8		34,8 театрал				
	9	коридор	69,0		69,0 театрал				
	10	уборная	36,1		36,1 театрал				
	11	уборная	16,2		16,2 театрал				
	12	умывальная	15,7		15,7 театрал				
	13	умывальная	8,0		8,0 театрал				
	14	коридор	31,1		31,1 театрал				
	15	пом.подсобное	12,9		12,9 театрал				
	16	пом.подсобное	4,4		4,4 театрал				
	17	пом.техническое	2,9		2,9 театрал				
	18	пом.техническое	31,9		31,9 учрежд.				
Итого по помещению			362,8		362,8				
---Нежилые помещения всего			362,8		362,8				
в т.ч. Учрежденческие			31,9		31,9				
Театры и зрелищ.			330,9		330,9				
Итого по этажу п			362,8		362,8				
---Нежилые помещения всего			362,8		362,8				
в т.ч. Учрежденческие			31,9		31,9				
Театры и зрелищ.			330,9		330,9				

1 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 10 10 0014751

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения ф.25
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	лестница	8,0		8,0 театрал				456
Итого по помещению			8,0		8,0				
---Нежилые помещения всего			8,0		8,0				
в т.ч. Театры и зрелищ.			8,0		8,0				

Помещение N II Тип: Театры и зрелищные заведения ф.25
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	7,7		7,7 театрал				456
Итого по помещению			7,7		7,7				
---Нежилые помещения всего			7,7		7,7				
в т.ч. Театры и зрелищ.			7,7		7,7				

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

Помещение N III Тип: Театры и зрелищные заведения
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог

стр. 3

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. подж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	тамбур	3,3		3,3	театрал			456
	2	коридор	62,0		62,0	театрал			
	3	пом.подсобное	4,2		4,2	театрал			
	4	пом.подсобное	5,2		5,2	театрал			
	5	лестница	12,3		12,3	театрал			
	6	коридор	14,7		14,7	театрал			
	7	санузел	4,7		4,7	театрал			
	8	коридор	9,9		9,9	театрал			
	9	пом.подсобное	48,4		48,4	театрал			
	10	пом.подсобное	6,6		6,6	театрал			
	11	пом.техническое	33,3		33,3	театрал			
	12	коридор	33,3		33,3	театрал			
	13	лестница	19,4		19,4	театрал			
	14	пом.подсобное	43,2		43,2	театрал			
	15	коридор	3,0		3,0	театрал			
	16	санузел	4,6		4,6	театрал			
	17	пом.подсобное	7,8		7,8	театрал			
	18	умывальная	1,6		1,6	театрал			
	19	шкаф	1,4		1,4	театрал			
	20	коридор	16,2		16,2	театрал			
	21	пом.подсобное	1,5		1,5	театрал			
	22	пом.подсобное	1,4		1,4	театрал			
	23	умывальная	5,5		5,5	театрал			
	24	пом.подсобное	5,6		5,6	театрал			
	25	умывальная	4,3		4,3	театрал			
	26	пом.подсобное	5,6		5,6	театрал			
	27	пом.подсобное	7,7		7,7	театрал			
	28	коридор	5,3		5,3	театрал			
	29	лестница	11,5		11,5	театрал			
	30	коридор	5,8		5,8	театрал			
	31	фойе	263,3	263,3		театрал			
	32	тамбур	3,0		3,0	театрал			
	33	коридор	13,3		13,3	театрал			
	34	лестница	19,9		19,9	театрал			
	35	тамбур	1,6		1,6	театрал			
	36	лифт	4,4		4,4	театрал			
	37	лифт	1,7		1,7	театрал			

Итого по помещению	696,5	263,3	433,2				
---Нежилые помещения всего	696,5	263,3	433,2				
в т.ч. Театры и зрелищ.	696,5	263,3	433,2				

Итого по этажу 1	712,2	263,3	448,9				
---Нежилые помещения всего	712,2	263,3	448,9				
в т.ч. Театры и зрелищ.	712,2	263,3	448,9				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения
Последнее обследование 12.02.2008 ф.25
Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
2	1	пом.подсобное	44,5		44,5	театрал			456
	2	пом.подсобное	28,8		28,8	театрал			215
	3	лестница	20,3		20,3	театрал			215
	4	сцена репетицию	118,5	118,5		театрал			456
	5	зал зрительный	227,2	227,2		театрал			456
	6	коридор	10,3		10,3	театрал			456
	7	пом.подсобное	13,1		13,1	театрал			215
	8	пом.подсобное	7,3		7,3	театрал			215
	9	лестница	18,1		18,1	театрал			215
	10	коридор	8,9		8,9	театрал			215
	11	балкон	4,3		4,3	театрал			215
	12	кабинет	47,8	47,8		театрал			215
	13	пом.подсобное	10,8		10,8	театрал			215
	14	пом.подсобное	7,7		7,7	театрал			215
	15	пом.подсобное	10,8		10,8	театрал			215
	16	лестница	18,9		18,9	театрал			215
	17	фойе	84,4	84,4		театрал			215
	18	лестница	21,7		21,7	театрал			215
Итого по помещению			703,4	477,9	225,5				
---Нежилые помещения всего			703,4	477,9	225,5				
в т.ч. Театры и зрелищ.			703,4	477,9	225,5				

Итого по этажу 2			703,4	477,9	225,5				
---Нежилые помещения всего			703,4	477,9	225,5				
в т.ч. Театры и зрелищ.			703,4	477,9	225,5				

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения ф.25
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
а 2	1	лестница	20,2		20,2	театрал				215
	2	пом.подсобное	27,1		27,1	театрал				
Итого по помещению			47,3		47,3					
---Нежилые помещения всего			47,3		47,3					
в т.ч. Театры и зрелищ.			47,3		47,3					

Помещение N II Тип: Театры и зрелищные заведения ф.25
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
а 2	1	пом.подсобное	23,2		23,2	театрал				215
	2	лестница	18,1		18,1	театрал				
	3	кабинет	14,6	14,6		театрал				
	4	кабинет	11,7	11,7		театрал				
	5	душевая	1,8		1,8	театрал				
	6	душевая	1,7		1,7	театрал				
	7	кабинет	28,3	28,3		театрал				
	8	кабинет	12,1	12,1		театрал				
	9	душевая	1,5		1,5	театрал				
	10	санузел	2,2		2,2	театрал				
	11	санузел	1,5		1,5	театрал				
	12	коридор	47,0		47,0	театрал				
	13	лестница	16,8		16,8	театрал				
	14	пом.подсобное	11,1		11,1	театрал				
	15	пом.подсобное	11,4		11,4	театрал				
Итого по помещению			203,0	66,7	136,3					
---Нежилые помещения всего			203,0	66,7	136,3					
в т.ч. Театры и зрелищ.			203,0	66,7	136,3					

1 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7 стр. 6

Помещение N III Тип: Театры и зрелищные заведения ф.25
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 2	1	лестница	21,3		21,3	театрал			215
Итого по помещению			21,3		21,3				
---Нежилые помещения всего			21,3		21,3				
в т.ч. Театры и зрелищ.			21,3		21,3				
Итого по этажу а 2			271,6	66,7	204,9				
---Нежилые помещения всего			271,6	66,7	204,9				
в т.ч. Театры и зрелищ.			271,6	66,7	204,9				

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения
Последнее обследование 12.02.2008
Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 3	1	лестница	16,8		16,8	театрал			215
	2	балкон	27,9		27,9	театрал			
Итого по помещению			44,7		44,7				
---Нежилые помещения всего			44,7		44,7				
в т.ч. Театры и зрелищ.			44,7		44,7				
Итого по этажу а 3			44,7		44,7				
---Нежилые помещения всего			44,7		44,7				
в т.ч. Театры и зрелищ.			44,7		44,7				
Итого по зданию			2675,2	1139,0	1536,2				
---Нежилые помещения всего			2675,2	1139,0	1536,2				
в т.ч. Учрежденческие			31,9		31,9				
Театры и зрелищ.			2643,3	1139,0	1504,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. 15.03.2006г. N 1014603.

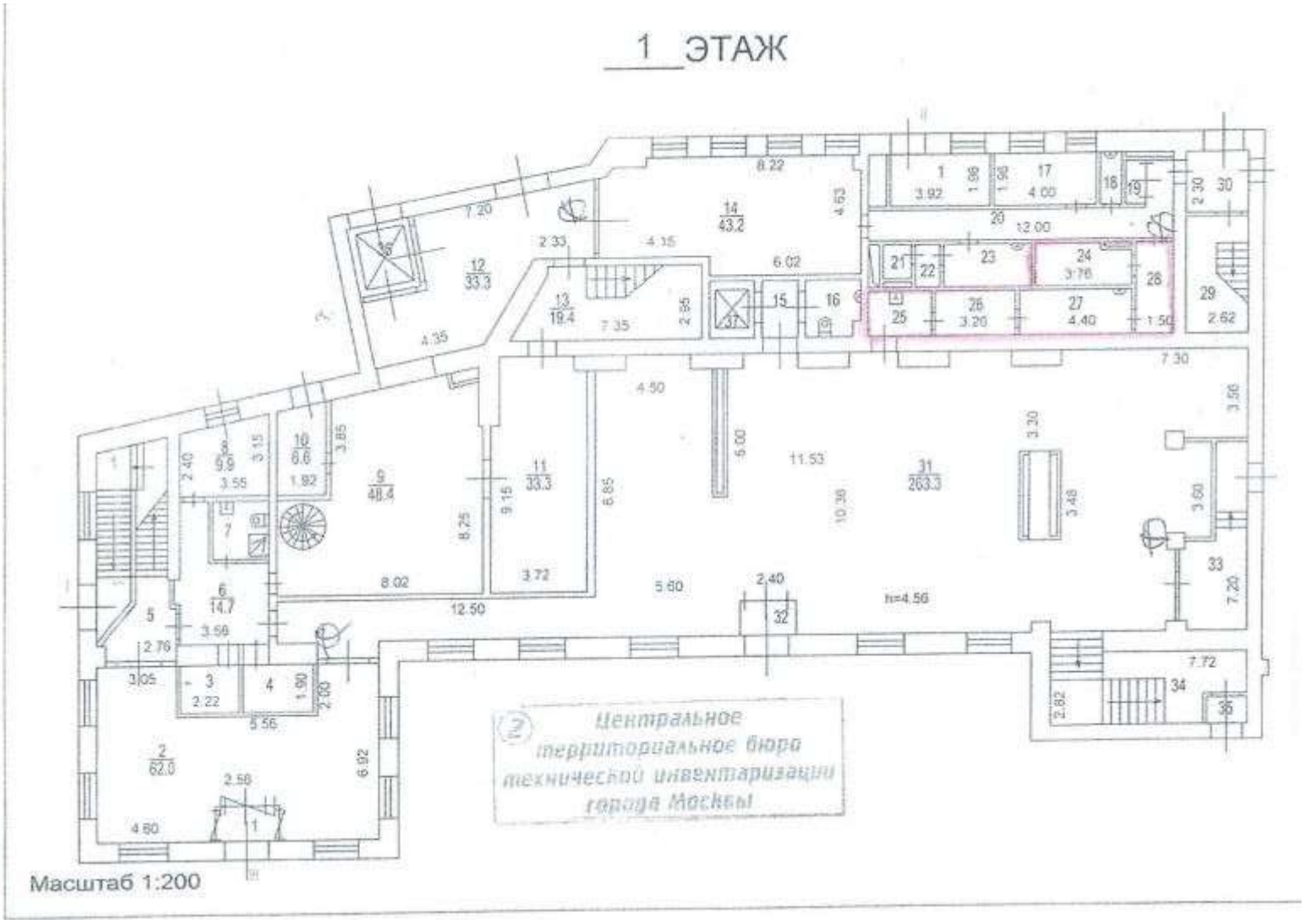
Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью ___ листов

Экспликация на 8 страницах 26.04.2010

Исполнитель Мурушкина

03 10 3020

1 ЭТАЖ


Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200

Приложение 4 Фотоматериалы







