
Отчет об оценке

СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 ОТ 25.04.2003, ИНН: 7702350979; АДРЕС МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ: 123112, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ. ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ПОМЕЩ. 18Н/38

ТОМ II

ДАТА ОТЧЕТА: 30.06.2026

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.04.2026

НОМЕР ОТЧЕТА 63.04.2026

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:
ООО ВИМ Сбережения Д.У.
ЗПИ комбинированный
фонд «ВИМ Недвижимость»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.1	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	3
1.2.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	7
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	8
2.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	8
2.2	Сведения об имущественных правах и зарегистрированных обременениях	8
2.3	Местоположение ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	9
2.4	Количественные и качественные характеристики Объекта	12
2.5	Текущее использование Объектов	25
2.6	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта	28
2.7	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость	28
3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	29
3.1	Анализ земельного участка как условно свободного	30
3.2	Анализ земельного участка с улучшениями	30
3.3	Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта	30
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	31
4.1.	Индикаторы рынка в Москва-Сити.	31
4.2.	Анализ конкуренции и фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся оцениваемые объекты	36
4.3.	Ценообразующие факторы	41
4.4.	Выводы	42
5.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	43
6.1.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	44
6.1.1.	Общие подходы	44
6.1.2.	Согласование полученных результатов	45
6.1.3.	Выбор подходов и методов	45
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	50
6.1	Расчет стоимости доходным подходом	50
6.2	Расчет стоимости сравнительным подходом	71
6.3	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта	82
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	84

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет может рассматриваться только с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

Специальные допущения согласно Задания на оценку с учетом Дополнительного соглашения №1 к нему:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных.
- В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» - по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частичная дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.

Согласно Задания на оценку Оценщик также должен проводить оценку с учетом следующих существенных допущений:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее

существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению справедливой стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех drobных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование

наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;

- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были

причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на справедливую стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Согласно Задания на оценку допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка следующие:

- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки;
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки;
- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик

не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

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

1.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

1. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
2. В случае предоставления Заказчиком дополнительной информации, которая позволит Оценщику более детально установить количественные и качественные характеристики Объекта, справедливая стоимость Объекта может быть пересмотрена.
3. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству/качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.
4. Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
5. Настоящий Отчет об оценке подготовлен в двух томах (являются составными частями единого целого):
 - Том I: Общая часть и определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «ФИПС»;
 - Том II: Приложение 4. Расчет справедливой стоимости инвестиционной недвижимости ООО «ФИПС».

Неопределенность оценки

Санкции, вводимые США, Великобританией и ЕС с февраля 2022 года, оказывают влияние на российскую экономику: происходит снижение транзакционной активности и ликвидности. Мы считаем, что по состоянию на дату оценки достоверность ранее полученных рыночных данных оказалось сниженной.

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные (справедливые) стоимости нестабильны. Мнение о стоимости на дату оценки в значительной степени определяется оценочным мнением, а не результатом прямых доказательств, что означает, что в целом в оценке меньше определенности. Учитывая неизвестность, связанную с будущим влиянием санкций на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам регулярно пересматривать оценку.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ В КОПИЯХ), ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 29.12.2022 г. на земельный участок.
- Договор аренды земельного участка № М-01-050903 от 12.07.2017 г.
- Договор аренды недвижимого имущества №1/9 от 01.11.2024 г. С Дополнительным соглашением №1.
- Договор аренды недвижимого имущества №1/11 от 01.11.2024 г. С Дополнительным соглашением №1.
- Договор аренды недвижимого имущества №1/28 от 01.11.2024 г. С Дополнительным соглашением №1.
- Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274 на объекты недвижимости.
- Технические планы помещений.
- Расшифровки себестоимости расходов, управленческих расходов за 2023 – 2025 гг.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой встроенные помещения, расположенные в деловом комплексе Империя.

В соответствии с Выписками из ЕГРН в следующих таблицах представлена информация об имущественных правах и зарегистрированных обременениях на оцениваемые объекты недвижимости.

Таблица 1 Описание прав на Объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание делового комплекса)

Показатель	Значение
Объект	Земельный участок
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 29.12.2022 г.
Вид права	Аренда с 16.12.2022 г. по 06.06.2066 г. (Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 12.07.2017 №М-01-050903, № М-01-050903, выдан 16.12.2022, ДГИ, дата государственной регистрации: 29.12.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004042:8902-77/060/2022-75)
Ограничения и обременения	Не зарегистрированы
Субъект права Доля ООО "ФИПС" в праве аренды	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979 433/10 000

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 2 Описание прав на Объект недвижимости (помещения)

Показатель	Помещение на 11 этаже	Помещение на 28 этаже	Помещение на 9 этаже
Функциональное назначение	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)
Вид права	Собственность (номер гос. регистрации: 77-77-12/033/2012-937 от 09.11.2012)	Собственность (номер гос. регистрации: 77-77-12/033/2012-940 от 09.11.2012)	Собственность (номер гос. регистрации: 77-77-12/033/2012-928 от 09.11.2012)
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274	Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274	Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979

Показатель	Помещение на 11 этаже	Помещение на 28 этаже	Помещение на 9 этаже
Ограничение прав и обременения	Ипотека, аренда	Ипотека, аренда	Ипотека, аренда

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Зарегистрированные обременения

Согласно выписке из ЕГРН на объекты недвижимости (помещения) зарегистрированы обременения в виде договоров аренды и договоров ипотеки (включая последующий залог). Обременений на земельный участок не зарегистрировано.

С учетом вышесказанного мы сделали предположение, что текущий юридический статус объекта недвижимости прозрачен и свободен от каких-либо необычных обременений, которые могут повлиять на реализуемость и привлекательность объекта. Оценщик не учитывал обременение в виде ипотеки в рамках расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости.

Таблица 3 Реквизиты Собственника (Субъекта права)

Наименование показателя	Характеристика
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «ФИПС»
Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО «ФИПС»
Адрес местонахождения	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38
ОГРН	1037702019937 от 25.04.2003
ИНН	7702350979
КПП	770301001

Балансовая стоимость

Балансовая стоимость оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки составляет:

Таблица 4 Балансовая стоимость

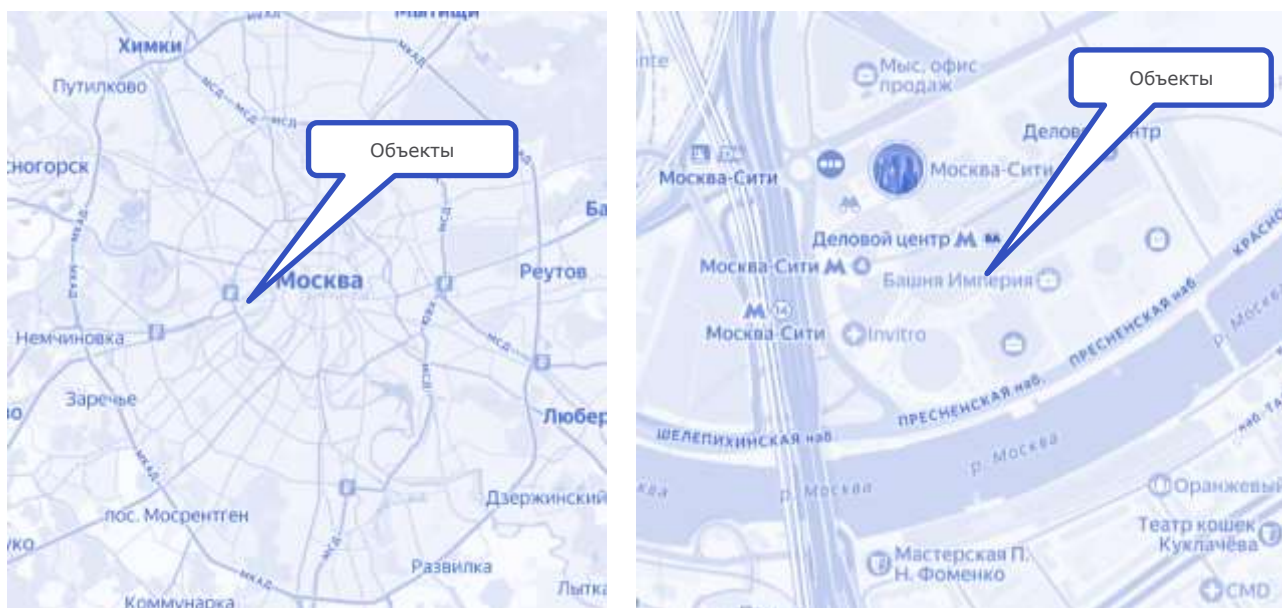
Показатель	Помещение на 11 этаже	Помещение на 28 этаже	Помещение на 9 этаже
Балансовая стоимость помещений Объекта оценки, руб.	1 651 382 000,00	1 877 514 000,00	1 634 788 000,00

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Объекты расположены на территории района «Пресненский» Центрального административного округа г. Москвы. Местоположение Объектов на карте приведено ниже.

Рисунок 1 Местоположение Объекта



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Москва – крупнейший по численности населения город России.

Центральный административный округ Москвы – деловой и культурный центр столицы. На территории округа расположены органы политического руководства и государственной власти страны, представительства международных организаций, основные административные структуры города, крупные финансовые, коммерческие и общественные организации. Здесь зарегистрировано около 50% всех финансово-кредитных организаций города.

Округ является центром городских пассажиропотоков, местом сосредоточения культурно-исторических памятников, организаций культуры и досуга, образовательным центром города.

Основные транспортные магистрали округа – Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, улицы Охотный ряд, Новый Арбат, а также ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное и Садовое кольцо – играют роль важнейших коммуникационных каналов Москвы, соединяющих центр с периферийными районами города.

Пресненский район — район Москвы в северо-западной части Центрального административного округа. Пресня — один из самых протяжённых районов Москвы. Его восточная граница проходит по Газетному переулку, а западная выходит за пределы ТТК и почти доходит до Филёвского. Благодаря этому Пресненский район отличается максимально разнообразной городской средой, которая сочетает в себе много контрастов. Патриаршие пруды и Сити воспринимаются как разные миры, но на самом деле и то, и другое — Пресня. Ранее район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

На территории Пресненского района находятся семь станций метро: «Баррикадная», «Краснопресненская», «Улица 1905 года», «Деловой центр» Большой кольцевой и Солнцевской линий, «Выставочная», «Шелепиха» и «Международная». Помимо метрополитена у жителей также есть доступ к Первому диаметру через «Беговую» и «Тестовскую», а МЦК здесь представлен станциями «Деловой центр» и «Шелепиха». Москва и пригород как на ладони — отсюда одинаково легко добраться и до Манежа, и до Воробьёвых гор, и до усадьбы «Архангельское».

Локальное местоположение Объекта

Объект расположен на территории Московского международного делового центра «Москва-Сити» (башня делового комплекса Империя»), вторая линия со стороны Пресненской набережной, в зоне между Садовым кольцом и ТТК (Третье транспортное кольцо). Престижность местоположения Объекта обеспечивается расположением в пределах ТТК, на территории Москва-Сити, а также удобством доступа в центр города.

Москва-Сити является деловой зоной города, которая объединяет бизнес, апартаменты и торгово-сервисную инфраструктуру. Оцениваемые объекты расположены в башне Империя. В непосредственной близости к Объекту находятся башни Москва, Эволюция и Центральное ядро Москва-Сити.

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

Оцениваемый Объект находится внутри делового квартала, но учитывая высоту здания (238,6 м) башня хорошо визуализируется при движении в обоих направлениях.

Таким образом, Объект характеризуется высоким уровнем визуальной доступности.

Вывод

Таким образом, местоположение Объекта оценки с точки зрения его локального окружения, а также пешеходной и транспортной доступности способствует его коммерческой привлекательности.

2.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой карты.

Описание земельного участка, относящегося к Объекту

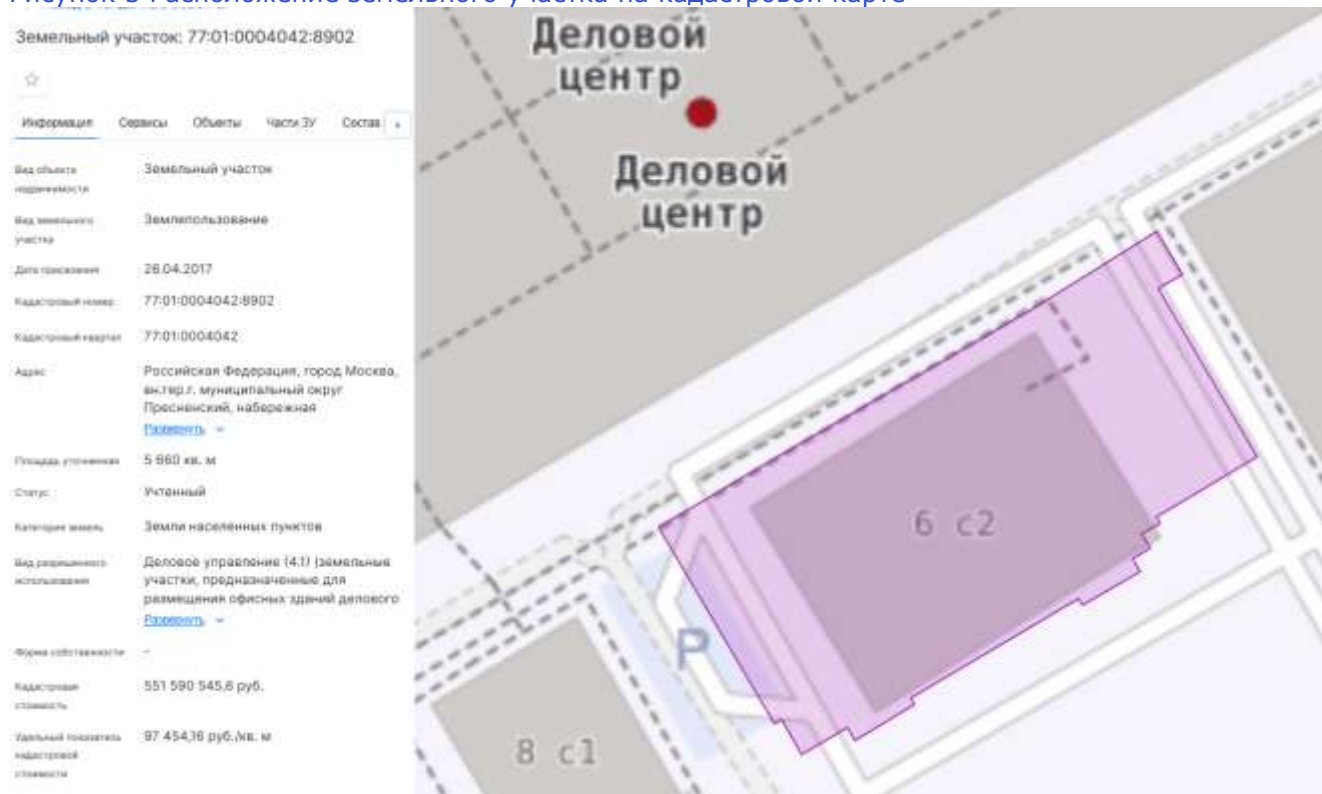
Описание земельного участка представлено в таблице ниже.

Таблица 5 Описание земельного участка (основные характеристики)

Показатель	Значение
Объект	Земельный участок
Кадастровый номер	77:01:0004042:8902
Площадь, кв. м	5 660,00
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, земельный участок 6/2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)). Гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)). Обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)).
Форма	Неправильная
Рельеф	Ровный
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 29.12.2022 г.
Вид права	Аренда с 16.12.2022 г. по 06.06.2066 г. (Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 12.07.2017 №М-01-050903, № М-01-050903, выдан 16.12.2022, ДГИ, дата государственной регистрации: 29.12.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004042:8902-77/060/2022-75)
Ограничения и обременения	Не зарегистрированы
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979
Доля ООО "ФИПС" в праве аренды	433/10 000
Доля ООО "ФИПС" в праве аренды, кв. м.	244,84
Кадастровая стоимость, руб.	551 590 545,60
Кадастровая стоимость с учетом доли арендатора, руб.	23 860 676,53
Наличие улучшений	Застроен

Источник: данные Заказчика

Рисунок 3 Расположение земельного участка на кадастровой карте



Источник: <https://nspd.gov.ru>

Таким образом, оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «ФИПС» на правах аренды со множеством лиц на стороне арендатора, участок является застроенным. Обременения на земельный участок не зарегистрированы.

Улучшения (встроенные помещения)

Улучшения земельного участка представлены зданием бизнес-центра Империя. Оцениваемые объекты являются встроенными помещениями бизнес-центра Империя. Основные характеристики оцениваемых объектов представлены в таблице ниже:

Таблица 6 Краткая характеристика улучшений

Показатель	Помещение	Помещение	Помещение
Функциональное назначение	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)
Адрес объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/9
Тип застройки окружения	Смешанная (нежилые и жилые объекты)	Смешанная (нежилые и жилые объекты)	Смешанная (нежилые и жилые объекты)
Текущее назначение	офисное помещение класса А	офисное помещение класса А	офисное помещение класса А
Год постройки здания, в котором расположены оцениваемые объекты	2011	2011	2011
Общая площадь объекта, кв. м	2 557,70	2 717,70	2 532,00
Тип Объекта оценки	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения объекта	11	28	9
Вид права	Собственность (номер гос. регистрации: 77-77-12/033/2012-937 от 09.11.2012)	Собственность (номер гос. регистрации: 77-77-12/033/2012-940 от 09.11.2012)	Собственность (номер гос. регистрации: 77-77-12/033/2012-928 от 09.11.2012)
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274	Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274	Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979	Общество с ограниченной ответственностью "ФИПС", ИНН: 7702350979
Ограничение прав и обременения	Ипотека, аренда	Ипотека, аренда	Ипотека, аренда

Показатель	Помещение	Помещение	Помещение
Кадастровый номер	77:01:0004033:2570	77:01:0004033:2572	77:01:0004033:2571
Кадастровая стоимость, руб.	1 136 935 094,73	1 292 621 444,68	1 125 511 068,48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	444 514,64	475 630,66	444 514,64
Балансовая стоимость помещений Объекта оценки, руб.	1 651 382 000,00	1 877 514 000,00	1 634 788 000,00
Тип парковки в здании, в котором расположены оцениваемые объекты	Подземная	Подземная	Подземная
Материал конструкций	Монолитный железобетон	Монолитный железобетон	Монолитный железобетон
Отделка	Выполнена высококачественная отделка	Выполнена высококачественная отделка	Выполнена высококачественная отделка
Коммуникации	Электроснабжение, телекоммуникации, вентиляция, кондиционирование, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, телекоммуникации, вентиляция, кондиционирование, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, телекоммуникации, вентиляция, кондиционирование, отопление, водоснабжение
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Источник: Выписка из ЕГРН, поэтажные планы и экспликация

Деловой комплекс «Империя» – высокотехнологичный 60-этажный небоскреб, объединяющий офисные, коммерческие и жилые пространства. Он расположен на набережной Москвы-реки, в самом центре делового квартала «Москва-Сити».

Здание построено в стиле хай-тек. Главный архитектурный элемент «Империи» – эллипс. Во внутренней отделке использованы натуральные материалы – итальянский мрамор и дерево.

«Империя» спроектирована международным бюро NBBJ и введена в эксплуатацию в 2011 году. «Управляющая компания «СИТИ» отвечает за развитие, управление и эксплуатацию делового комплекса с 2011 года.

В 2020 году деловой комплекс «Империя» стал победителем профессиональной премии PROESTATE&TOBY AWARDS 2020 в номинации «Офисное здание 150 000 - 300 000 кв. м.».

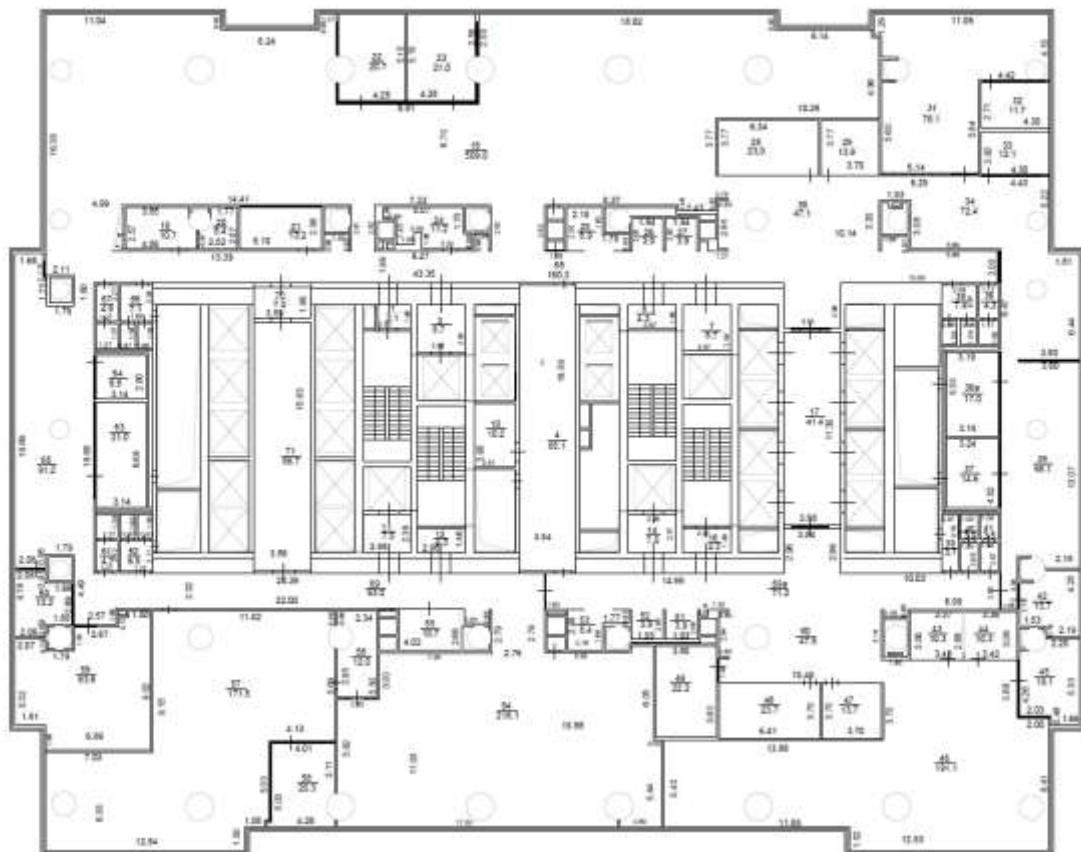
Основные характеристики делового комплекса:

- Завершение строительства: 2011 год
- Высота: 238,6 м
- Количество этажей: 60 (наземные) и 5 (подземные)
- Подземная парковка: 3 уровня (218 мест)
- Высота потолков: 3,30 м. – 3,45 м.
- Шаг колонн: от 7,2 м. до 8,1 м.
- Общая площадь земельного участка: 1,74 га
- Общая площадь здания: 203 191 м²
- Общая площадь офисных помещений: 121 497 м²
- Общая площадь апартаментов: 45 377 м²
- Архитектор: NBBJ.

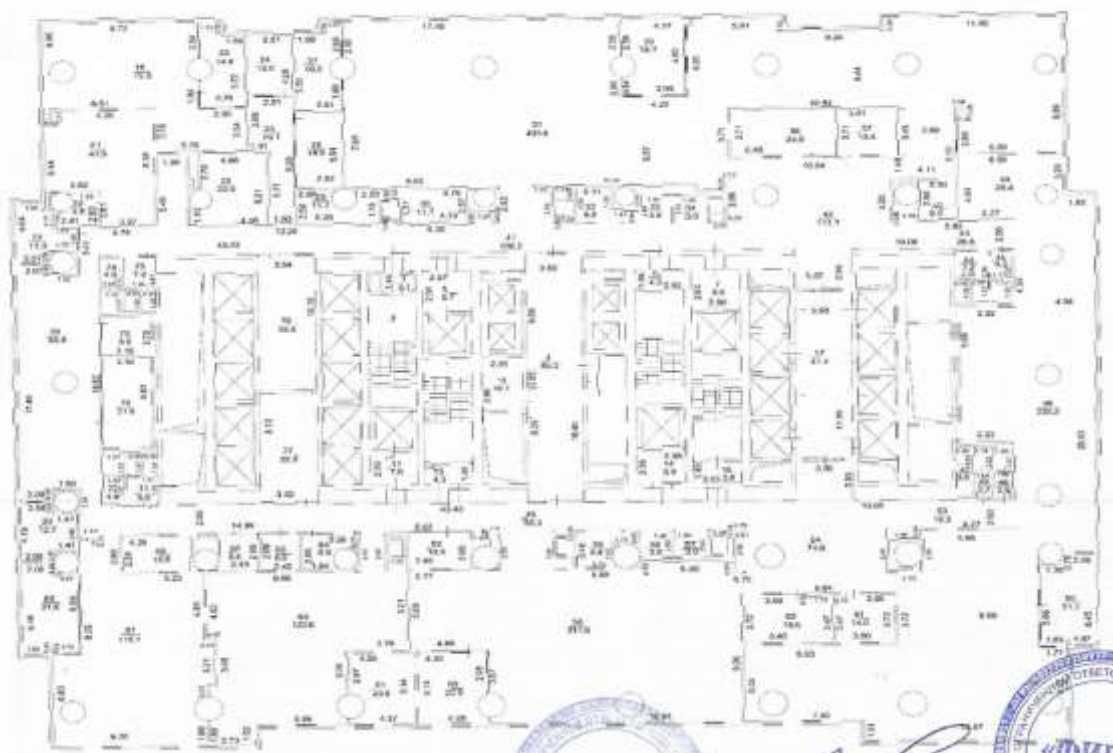
Для арендаторов доступны все виды услуг и товаров в шаговой доступности.

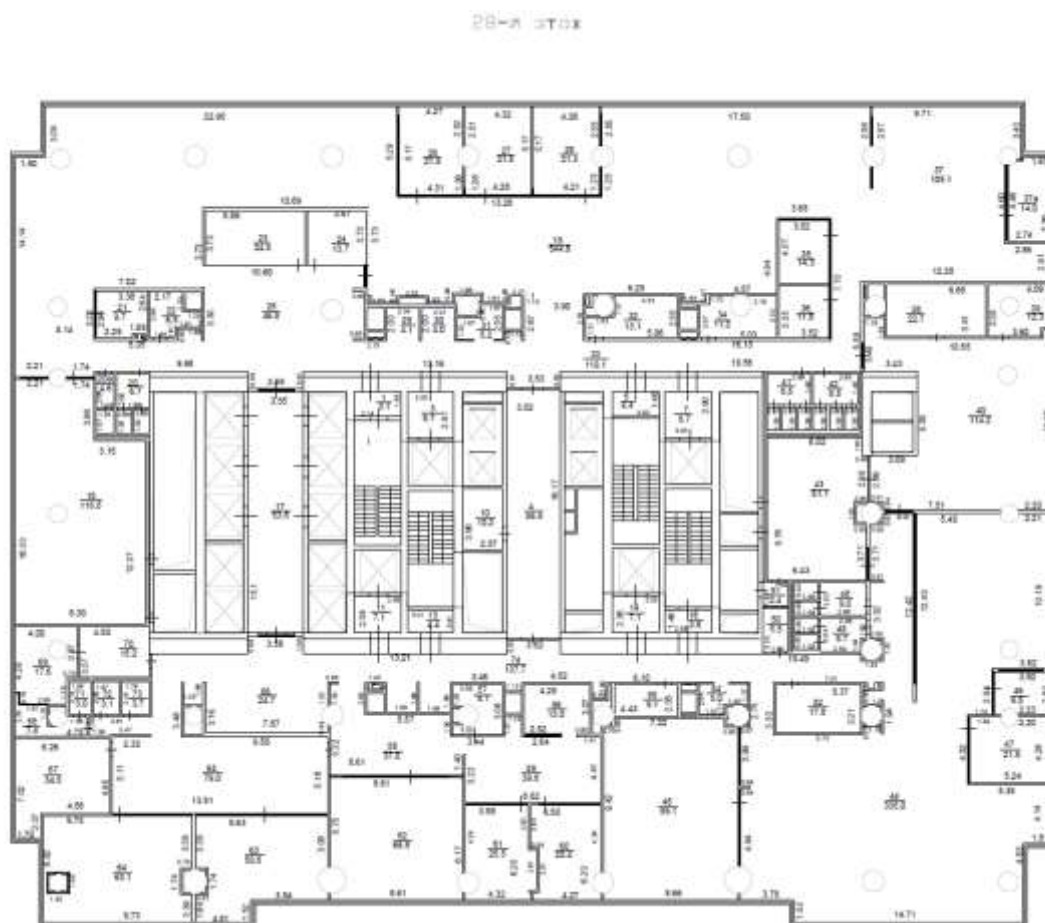
Поэтажные планы по данным Технических планов и Договоров аренды недвижимого имущества приведены ниже.

Э-Э 3 Т.03



Потажный план помещения с кадастровым номером 77:01:0004033:2570. Планировка 11 этажа





По состоянию на дату оценки помещения сданы в аренду.

Информация о накопленном износе

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

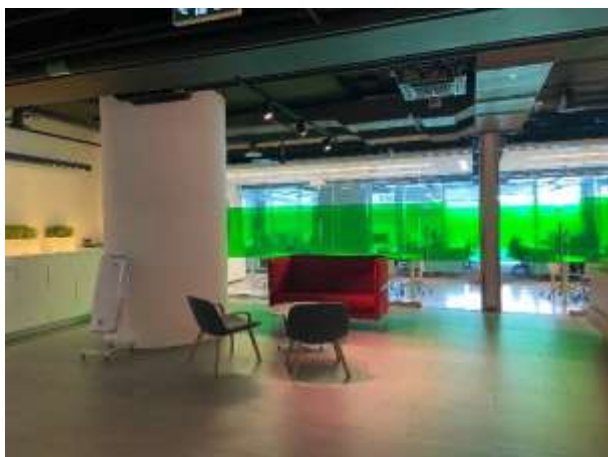
Осмотр Объекта оценки был проведен 30.04.2026 г. Фотографии представлены ниже.



Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые объекты



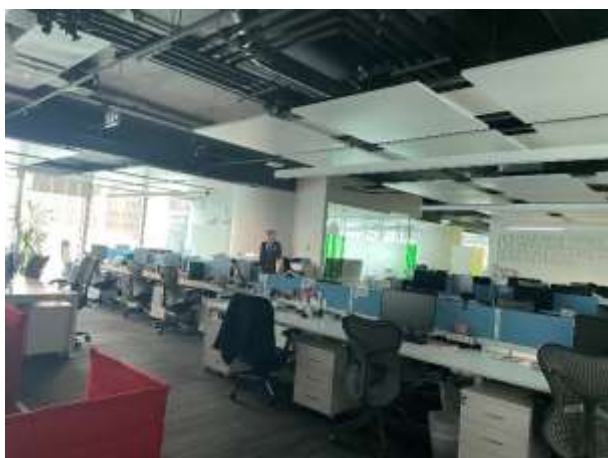
Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые объекты



Помещения 11 этажа



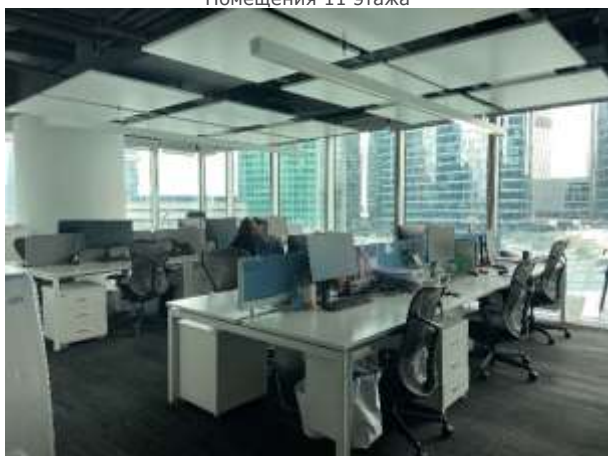
Помещения 11 этажа



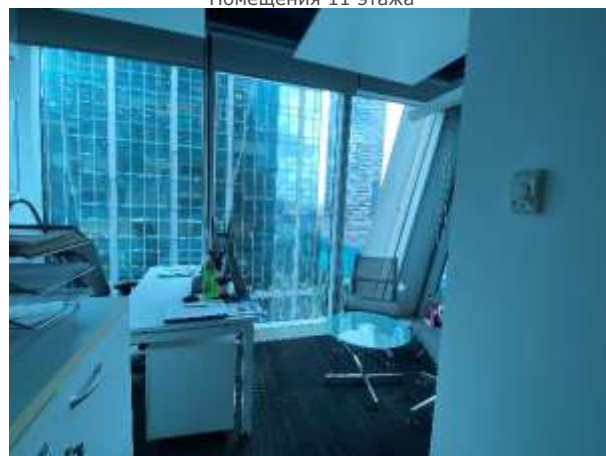
Помещения 11 этажа



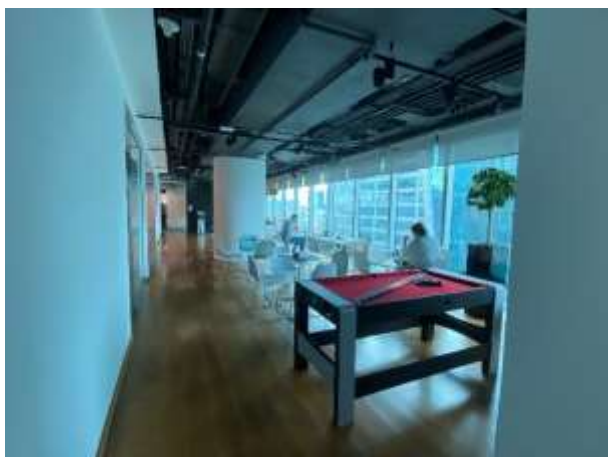
Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



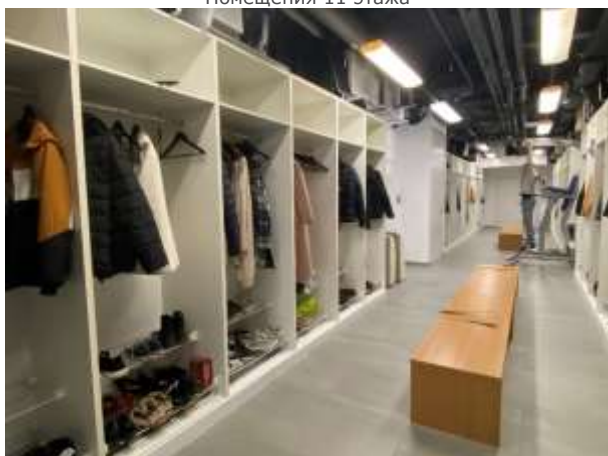
Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



Помещения 11 этажа



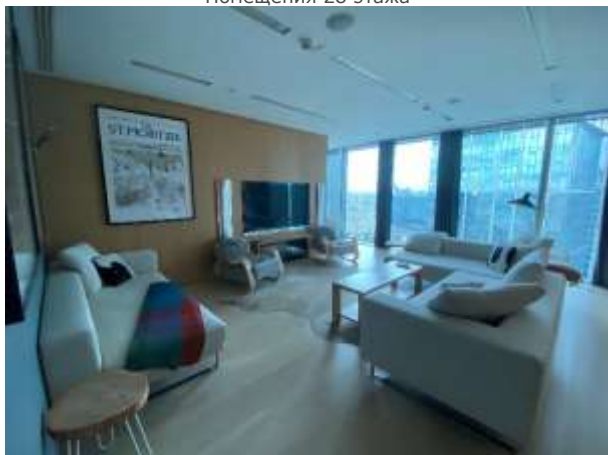
Лифтовой холл 11 этажа



Лифтовой холл 11 этажа (вход в помещение)



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа

Помещения 28 этажа



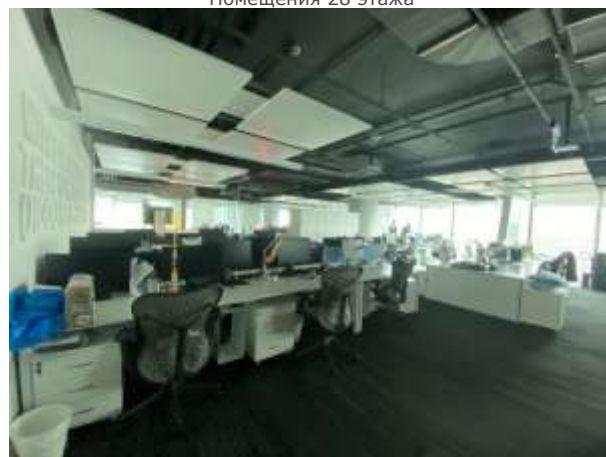
Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



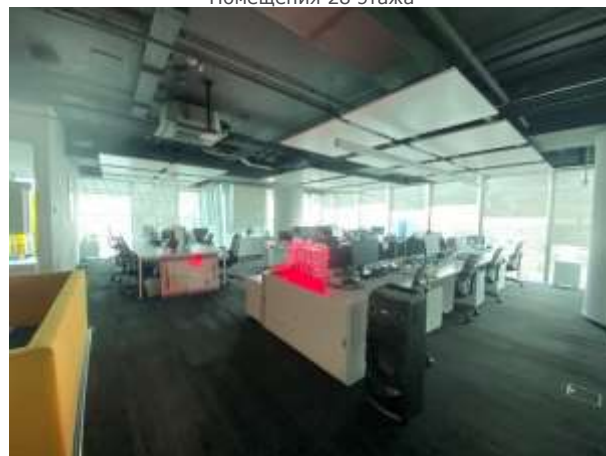
Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



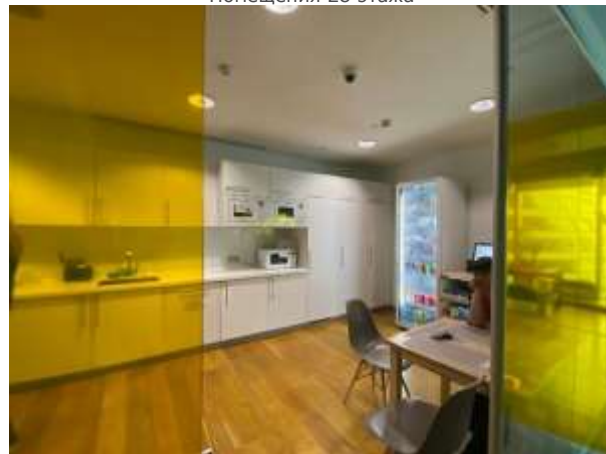
Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Помещения 28 этажа



Лифтовой холл 28 этажа

Лифтовой холл 28 этажа (вход в помещение)



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



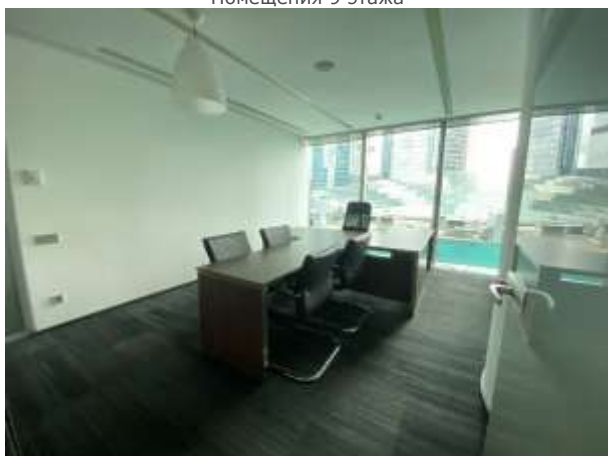
Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа

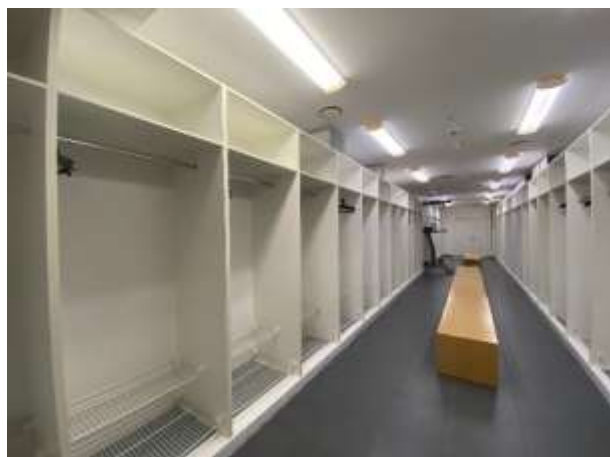


Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа

Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Помещения 9 этажа



Лифтовой холл 9 этажа



Лифтовой холл 9 этажа (вход в помещение)

При оценке технического состояния объекта капитального строительства Оценщик воспользовался положениями «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (см. таблицу ниже).

Таблица 7 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Исправное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	0 – 20%
Работоспособное состояние	- категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается	20 – 40%
Ограниченно работоспособное состояние	- категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации	40 – 60%
Недопустимое состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)	60 – 80%

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Аварийное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)	Более 80%

На основании визуального осмотра Оценщик считает, что состояние Объекта с учетом вышеприведенных описаний может быть отнесено как «Исправное состояние» (износ 0%-20%) в шкале «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Кроме того, Оценщик проанализировал шкалу оценок состояния, содержащуюся в Методике определения физического износа гражданских зданий, утверждённой Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404.

Таблица 8 Шкала оценок состояния объектов по Методике определения физического износа гражданских зданий

Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0 – 20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	20 – 40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40 – 60%
Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	60 – 80%
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии	Более 80%

Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «хорошему» (износ 0%-20%).

На основании проведенного визуального осмотра Оценщик заключает, что состояние Объекта может быть охарактеризовано как «Работоспособное состояние» («Хорошее») в шкале оценок состояния «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», что соответствует градации удовлетворительного состояния по Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404.

2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты используются как офисные помещения, расположенные в бизнес-центре класса А, помещения сдаются в аренду. Заказчиком были предоставлены договора аренды действующие по состоянию на дату проведения оценки.

Общая арендопригодная площадь, согласно данным Заказчика, составляет 8 615,00 кв. м, вакантные помещения отсутствуют.

Условия действующих договоров приведены в таблице ниже.

Таблица 9 Условия действующих по состоянию на дату оценки договоров аренды оцениваемых помещений

Показатель	Договор аренды недвижимого имущества №1/9 от 01.11.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 20.11.2025 г.	Договор аренды недвижимого имущества №1/11 от 01.11.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 20.11.2025 г.	Договор аренды недвижимого имущества №1/28 от 01.11.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 20.11.2025 г.
Наименование арендатора	ООО "ОККАМ СИ ЭС"	ООО "ОККАМ СИ ЭС"	ООО "ОККАМ СИ ЭС"
Общая площадь (по БТИ), кв. м.	2 532,00	2 557,70	2 717,70
Арендуемая площадь (по стандартам ВОМА), кв. м.	2 805,30	2 818,42	2 991,28
Этаж	9,00	11,00	28,00
Назначение помещения	офисное	офисное	офисное
Дата заключения договора аренды	01.11.2024	01.11.2024	01.11.2024
Дата завершения срока аренды	31.12.2030	31.12.2030	31.12.2030
Арендная ставка, руб./кв. м./год с 01.01.2026 г., без учета НДС	63 000,00	63 000,00	63 000,00
Размер индексации на 2027 г.	ИПЦ по данным Росстата, но не более 7%	ИПЦ	ИПЦ
Размер индексации после 2027 г.	ИПЦ по данным Росстата	ИПЦ по данным Росстата	ИПЦ по данным Росстата
ОРЕХ и КУ	Арендодатель оказывает арендатору эксплуатационные услуги и предоставляет коммунальные услуги, при этом их стоимость не входит в арендную плату и оплачивается арендатором отдельно	Арендодатель оказывает арендатору эксплуатационные услуги и предоставляет коммунальные услуги, при этом их стоимость не входит в арендную плату и оплачивается арендатором отдельно	Арендодатель оказывает арендатору эксплуатационные услуги и предоставляет коммунальные услуги, при этом их стоимость не входит в арендную плату и оплачивается арендатором отдельно
Арендодатель за свой счет (без перевыставления на арендатора) оказывает следующие услуги:	противопожарная безопасность страхование помещения капитальный ремонт помещения и мест общего пользования техническое обслуживание основной системы кондиционирования техническое обслуживание систем отопления химическая чистка напольного коврового покрытия мытьё внутренних стеклянных перегородок и внутреннего фасадного остекления обеспыливание потолочных конструкций после крупного косметического ремонта крупный косметический ремонт (стоимость свыше 651 259,43 руб. с учетом НДС и индексации подлежит компенсации со стороны арендатора)	противопожарная безопасность страхование помещения капитальный ремонт помещения и мест общего пользования техническое обслуживание основной системы кондиционирования техническое обслуживание систем отопления химическая чистка напольного коврового покрытия мытьё внутренних стеклянных перегородок и внутреннего фасадного остекления обеспыливание потолочных конструкций после крупного косметического ремонта крупный косметический ремонт (стоимость свыше 654 305,28 руб. с учетом НДС и индексации подлежит компенсации со стороны арендатора)	противопожарная безопасность страхование помещения капитальный ремонт помещения и мест общего пользования техническое обслуживание основной системы кондиционирования техническое обслуживание систем отопления химическая чистка напольного коврового покрытия мытьё внутренних стеклянных перегородок и внутреннего фасадного остекления обеспыливание потолочных конструкций после крупного косметического ремонта крупный косметический ремонт (стоимость свыше 694 435,29 руб. с учетом НДС и индексации подлежит компенсации со стороны арендатора)

Источник: информация предоставлена Заказчиком

Заказчиком была предоставлена информация по операционным расходам, связанным с эксплуатацией оцениваемых объектов:

Таблица 10 Операционные расходы

Расходы	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Ежедневная уборка помещений	16 054 860,05	17 832 354,99	19 374 438,84
Экспл.расходы по этажам (себ-ть аренды)	15 878 662,80	17 515 070,04	19 182 504,72
ТО кондиционеров	4 173 572,00	926 660,00	1 347 157,00
Текущий ремонт	3 978 227,50	1 815 006,66	2 078 648,00
ТО отопление	781 560,00	0	0
Химчистка напольного покрытия	547 767,72	273 883,86	588 837,06
Аренда земли	335 014,13	335 014,13	357 910,15
Кадастровые работы	241 000,00	0	0
Оценка	0,00	1 200 000,00	0

Расходы	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Мытьё окон и офисных перегородок	234 762,92	266 200,73	319 426,03
Сервисное обслуживание водоочистительного оборудования	221 350,00	0	0
ТО пож.сигнализации	0,00	15 833,33	20 571,43
Охрана помещений	0,00	4 166,65	0
Расходные материалы МЦ	198 603,56	255 554,42	176 000,00
Ремонт офисной мебели	22 308,79	0	19 970,95
Налог на имущество	30 519 958,00	30 680 466,00	30 680 466,00
УК - Эксплуатационные услуги от УК (здания)	44 700 058,78	51 911 724,24	60 258 735,09
УК - Э/Э - компенсация	11 763 593,64	12 415 085,00	14 465 382,21
УК - Тепловая энергия - компенсация	2 699 117,82	2 570 168,19	2 901 272,78
Ремонт лифтового оборудования	744 269,81	1 393 478,49	556 697,72
Водоснабжение - компенсация	739 866,76	759 829,36	670 893,85
Замена счетчиков ХВС/ГВС	50 500,00	0	0
Прочие	0,00	0	48 958,33
Итого	133 885 054,28	140 170 496,09	153 047 870,16

Источник: информация предоставлена Заказчиком

Согласно условиям договоров аренды ОРЕХ и коммунальные расходы компенсируются арендатором отдельно (не входят в состав арендной ставки). Расходы по проведению кадастровых работ и по оценке не имеют прямого отношения к стоимости оцениваемых объектов и при анализе исключаются из состава рассматриваемых расходов.

Расходы на управление представлены в следующей таблице:

Таблица 11 Управленческие расходы ООО «ФИПС»

Показатель	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Консультационные услуги, тыс. руб.	7 763	1 366	12 024
Расходы на оплату труда, тыс. руб.	4 241	2 816	0
Расходы по социальному страхованию и обеспечению, тыс. руб.	1 076	803	0
Амортизация, тыс. руб.	70	18	0
Страхование имущества, тыс. руб.	303	379	388
Услуги стороннего персонала, тыс. руб.	0	645	1 000
Прочие, тыс. руб.	313	263	175
Итого управленческие расходы, тыс. руб.	13 766	6 290	13 587

Источник: информация предоставлена Заказчиком

Из состава управленческих расходов при анализе и расчетах исключаются расходы на амортизацию.

В целом анализ расходов по эксплуатации и содержанию оцениваемых объектов недвижимости показал их соответствие среднерыночным показателям: доля всех расходов от выручки Общества (соответствует уровню ПВД, поскольку отсутствуют вакантные помещения) составляет в 2023 г. 34%, в 2024 г. – 31%, в 2025 г. – 32%. По данным Справочника оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости (под редакцией Лейфера Л. А.), стр. 72 диапазон доли операционных расходов в ПВД для офисной недвижимости в Москве составляет от 21% до 51,4% (среднее значение = 36,2%):

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: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости (под редакцией Лейфера Л. А.), стр. 72

Таким образом, уровень операционных расходов по оцениваемым объектам недвижимости является среднерыночным.

2.6 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В составе Объекта Оценщик не обнаружил отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результат оценки.

2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к Объекту и существенно влияющих на стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете. Описание факторов внешней среды, влияющих на стоимость, приведено в Разделе 4 данного Отчета.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО № 7 (п. 23), 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 выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования объекта недвижимости.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования объекта недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании земельного участка объекта недвижимости, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором объект будет иметь максимальную текущую стоимость.

Справедливая стоимость земельного участка с улучшениями зависит от альтернативных вариантов его использования, а не только от текущего землепользования.

В целом концепция наиболее эффективного использования исторически использовалась только в отношении земельных участков, так как считалось, что улучшения лишь добавляют стоимость земле, но не имеют своей собственной. Теоретически, при анализе наиболее эффективного использования акцент делается на потенциальное использование земельного участка как условно свободного. На практике, тем не менее, необходимо учитывать вклад улучшений в стоимость, поэтому наиболее эффективное использование объекта с улучшениями не менее важно при выработке решения относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости.

Согласно теории оценки, считается, что до тех пор, пока стоимость земельного участка с улучшениями, будет выше, чем стоимость земельного участка как условно свободного, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование недвижимости с улучшениями.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, анализ на наиболее эффективное использование проводится в два этапа:

- Определение наиболее эффективного использования незастроенного участка (как условно свободного);
- Определение наиболее эффективного использования застроенного участка (с имеющимися объектами капитального строительства / улучшениями).

Понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

3.1 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Согласно данным Росреестра, земельный участок имеет следующий вид разрешенного использования: «Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)). Гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)). Обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)).».

Таким образом, с точки зрения юридической допустимости назначение участка допускает реализацию офисной, гостиничной и коммерческой функций (включая обслуживание автотранспорта). Использование участка под размещение офисного центра с торгово-сервисной инфраструктурой экономически эффективно, и законодательно разрешено. На земельном участке размещено здание с подземной парковкой.

Таким образом, наилучшим использованием участка как условно свободного является размещение офисного центра с торгово-сервисной инфраструктурой, что соответствует текущему использованию.

3.2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Здание построено с учетом современных требований к офисной недвижимости высокого класса, подключено к городским инженерным коммуникациям и обладает современной высококачественной внутренней инженерией.

Оцениваемые объекты являются встроенными помещениями в здании со множеством собственников.

Таким образом, снос существующего здания затрагивает интересы третьих лиц и финансово нецелесообразен. Характеристики помещений определяют наилучший вид их использования – по прямому назначению, то есть в качестве офисных помещений.

3.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА

По результатам проведенного анализа, Оценщиком сделан вывод, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его использование в качестве офисных помещений.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

Согласно Федеральному Стандарту оценки №7, для определения стоимости Объекта Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Оцениваемые помещения относятся к офисному сегменту (класс А), субрынок Старого Сити Москвы.

В томе I Отчета приведен анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта на рынок оцениваемого объекта в период, предшествующий дате оценки, а также анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. В настоящем разделе представлена информация по субрынку Москва-Сити, а также данные по предложениям схожих помещений в аренду и на продажу.

4.1. ИНДИКАТОРЫ РЫНКА В МОСКВА-СИТИ.¹

«Москва-Сити» - крупнейший кластер, который остается одной из самых привлекательных локаций столицы с точки зрения размещения здесь офиса компании.

Краткое описание офисных площадей в башнях Москва-Сити представлено в следующей таблице²:

Таблица 12 Сравнение офисов в Москва-Сити на 2026: аналитика ставок, площадей и башен

Башня/комплекс	Этажная логика и формат	Типичные блоки (кв. м)	Ориентир по запрашиваемым ставкам (₽/кв. м/год)	Сигнал по вакантности и спросу
Башня Федерация	Есть sky-этажи и видовые офисы; в публичных описаниях выделяются sky-офисы на уровнях 63–68, а также офисные этажи в одной из башен до 46 уровня по данным карточки объекта.	В открытых описаниях встречается диапазон офисов примерно от 86 до 2425 кв. м; в экспозиции также есть небольшие блоки площадью в несколько десятков квадратных метров.	По выборке открытых предложений ставка встречается в широком коридоре, например около 70 300–183 900 ₽/кв. м/год по отдельным лотам, часто с учетом НДС и при включении эксплуатационных расходов. Состав платежей требует отдельной сверки.	В отчетах по субрынку Москва-Сити фиксировался минимальный уровень вакансии; при этом в аналитике отмечалось влияние появления крупных блоков на средние ставки. Для конкретной башни ориентиром служат актуальная экспозиция и скорость сделок по нужному формату.
ОКО	Офисный центр на 49 этажей класса А с большой арендопригодной площадью; типичный сценарий — офис внутри делового ядра комплекса.	В публичной экспозиции часто встречаются блоки порядка 80–200 кв. м и выше; верхняя граница зависит от нарезки конкретного собственника и этажа.	В карточке объекта указан ориентир порядка 42 768–70 020 ₽/кв. м/год.	Для Москва-Сити в целом характерен режим низкой вакансии в ключевых классах; ставка зависит от готовности блока, будь то готовый офис или shell&core, а также от условий по OPEX и НДС.
Mercury City Tower	Высотная башня с офисной составляющей и сильным статусным эффектом; в карточке объекта указан класс А+ и развитая инженерия, а доступ организован по пропускам.	Блоки обычно стартуют от малых площадей и доходят до крупных модулей; точный диапазон зависит от текущей экспозиции.	Ориентир по карточке объекта: порядка 48 000–86 648 ₽/кв. м/год.	Спрос поддерживает статус башни и выраженный клиентский эффект, особенно на готовые блоки и переговорные помещения с видами.
Империя Тауэр	Высотный комплекс на 60 этажей, класс А, с пропускной системой и развитой парковкой.	В открытой экспозиции встречаются блоки от сотен квадратных метров; присутствуют и крупные площади для штаб-квартирного сценария.	Ориентир по карточке объекта: порядка 48 000–192 000 ₽/кв. м/год. Такой коридор отражает различия в качестве блока, готовности помещения и условиях аренды.	Для прогнозируемого бюджета особенно важна фиксация состава платежей и режима индексации в договоре.
Башня Евразия	Многофункциональный комплекс с крупной офисной составляющей; по проектному описанию порядка 110 тыс. кв. м	В публичной витрине объекта встречаются небольшие офисы, например 61–158 кв. м, и крупные блоки до нескольких тысяч кв. м.	На сайте объекта указан ориентир средней ставки порядка 30 000 ₽/кв. м/год с включением эксплуатационных	Подходит компаниям, для которых важны адрес и транспортная связность при более сдержанном бюджете по сравнению с верхней прайм-полкой.

¹ <https://nikoliers.ru/analytics/indikator-y-rynka-v-moskva-siti-ofisnaya-nedvizhimost/>

² <https://moscow-city.guide/articles/arenda-ofisa-moscow-city-analitika-2026/>
Nikoliers

Башня/комплекс	Этажная логика и формат	Типичные блоки (кв. м)	Ориентир по запрашиваемым ставкам (₽/кв. м/год)	Сигнал по вакантности и спросу
	предназначено под офисы.		расходов. Этот параметр требует перепроверки по конкретному блоку и составу платежей.	
Neva Towers	Офисная часть комплекса имеет отдельную входную группу; в корпоративной информации описано деление офисных секций: сектор В стартует со 2 этажа, сектор А расположен на этажах 16–26 и имеет прямой выход в торговую галерею.	В карточке объекта по экспозиции фиксируются десятки предложений, включая средние и крупные блоки.	Ориентир по карточке объекта: порядка 48 000–140 300 ₽/кв. м/год.	Для планирования важно учитывать, что Москва-Сити в аналитике выступал субрынком с минимальной вакансией, а ставки находились на исторически высоких уровнях.
Город Столиц	Многофункциональный комплекс с офисами и сервисной инфраструктурой; в открытой экспозиции часто фигурируют готовые блоки среднего и крупного формата.	В примерах лотов встречаются площади около 180–210 кв. м и крупные блоки около 1100 кв. м.	По отдельным лотам в экспозиции встречались, например, 54 839–96 755 ₽/кв. м/год. Часть объявлений указывает ставку с включением эксплуатационных расходов и НДС, поэтому требуется сверка состава платежей.	Подходит компаниям, для которых важны встречи на территории Сити и возможность гибкой нарезки по кабинетам и open space.
Башня на Набережной	Офисный комплекс из трех башен на едином стилобате; в карточке объекта приводится общий формат, этажность до 59 и инфраструктура класса А.	В экспозиции регулярно встречаются крупные блоки от сотен до тысяч кв. м, включая блоки на высоких этажах.	Ориентир по карточке объекта: порядка 51 985–134 200 ₽/кв. м/год. Отдельные лоты указывают ставку с включением эксплуатационных расходов, например 113 127–126 862 ₽/кв. м/год.	Комплекс часто выбирают крупные арендаторы и компании со штаб-квартирным сценарием. Для сделки важны юридическая чистота полномочий и долгосрочная устойчивость условий аренды.

Источник: <https://moscow-city.guide/articles/arenda-ofisa-moscow-city-analitika-2026/>

По представленным данным видно ключевую особенность Москва-Сити: рынок сильно сегментирован. Минимальные значения характерны для объектов с большим объемом предложения или менее выраженным «видовым фактором», тогда как максимальные ставки формируются в башнях с сильным брендом, высотой и готовыми офисами.

На территории ММДЦ «Москва-Сити» расположено 20% всего офисного стока класса А/Prime в Москве.

Таблица 13 Индикаторы субрынка

	2024	2025	Март 2026	П2026*	П2027*
Общий объем предложения, тыс. кв. м	1570	1664	1664	1664	1739
Объем ввода новых объектов, тыс. кв. м	307	92,3	—	—	75
Среднерыночный уровень вакантности, %*	1,3	3,0	3,1	4,1	3,6
Среднерыночная ставка аренды по классам Prime, А, В+**, руб./кв. м/год	68 700	71 500	70 300	73 000	76 500

Прогноз – оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.
*Вакансия представлена без учета продажи РЖД «Moscow Towers»

**Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в введенных в эксплуатацию объектах, доступных к въезду до 31.03.2026 г.

Источник: ООО «Николиерс»

Качественное предложение и низкая доля свободных площадей создают условия для сохранения стабильно высоких арендных ставок и цен продаж.

Диапазон ставок аренды в I квартале 2026 г. составил 40 000 – 106 500 руб./кв. м./год. Диапазон стоимости блоков в строящихся зданиях в I квартале 2026 г. составил 650 000 – 1 355 000 руб./кв. м.

Рисунок 4 Динамика вакантности и ставки аренды в классе A/Prime в Сити



Источник: ООО «Николиерс»

Ограниченное предложение создает предпосылки для волатильности ставок аренды на коротких периодах. В период с сентября 2025 по март 2026 года на динамику повлияли два фактора: вывод площадей Shell&Core в «ICity Space Tower» по ставкам ниже рынка, а также появление блоков по ставкам ниже среднерыночных в структуре готового предложения.

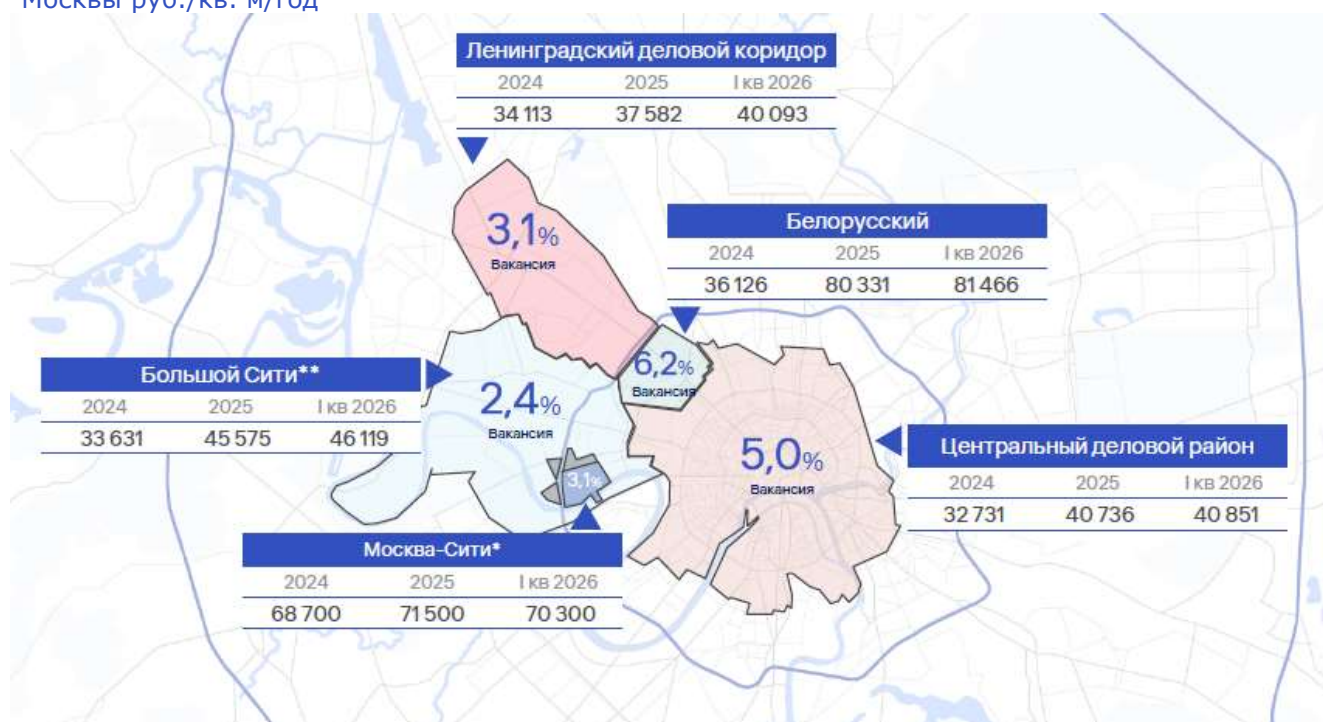
В результате средняя ставка в классе А снизилась на 35% (до 63 400 руб./кв. м/год) из-за выхода лотов в «бетоне». В классе В+ снижение составило 13% (до 67 600 руб./кв. м/год) за счет изменения структуры предложения – появление блоков в башне «Федерация» по ставкам ниже среднерыночных.

Важно понимать: такие колебания на коротких промежутках не означают разворота тренда роста ставок –по классу Prime средняя ставка выросла на 12% -до 87 700 руб./кв. м/год.

Рынок остается дефицитным, свободного предложения крайне мало (уровень вакансии в Сити по итогам 1 кв 2026 -3,1% или 52 тыс. кв. м) – в этих условиях рынок способен создать резкую динамику, которую не следует интерпретировать как изменение рыночных трендов.

Средневзвешенная ставка аренды существенно зависит от структуры вакантного предложения в локации. Помимо делового района «Москва-Сити», наглядным примером является и субрынок «Белорусский», где рост средневзвешенной арендной ставки более, чем в 2 раза за год связан с выходом крупных качественных блоков в БЦ «Белая площадь» -класс Prime.

Рисунок 5 Уровень вакансии и динамика средних ставок аренды по всем классам в деловых районах Москвы руб./кв. м/год



*Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ). Вакансия представлена без учета продажи РЖД «Moscow Towers»

**Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити. Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в введенных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду.

Источник: ООО «Николиерс»

Влияние вакантных площадей Moscow Towers на офисный рынок ММДЦ

РЖД приобрела офисную часть небоскреба Moscow Towers в 2024 году, оценочно за 193 млрд рублей. В комплексе планировалось разместить 17 тыс. сотрудников холдинга, чтобы снизить операционные расходы за счет объединения офисов в едином пространстве. В конце 2025 года для улучшения финансового положения компании правительство поручило РЖД реализовать актив. "Ведомости" со ссылкой на свои источники писали, что компания хочет выручить 220 млрд рублей за продажу.

Рекордный прирост вакансии

Выход на открытый рынок площадей Moscow Towers приведет к резкому росту уровня вакансии в ММДЦ –с текущих 3,1% до 18,9% (315 тыс. кв. м). Это станет рекордным значением показателя свободных площадей за последние 10 лет для делового района.

Статус актива

На сегодняшний день Moscow Towers является самым дорогим экспонируемым офисным объектом на российском рынке, выставленным на продажу целиком.

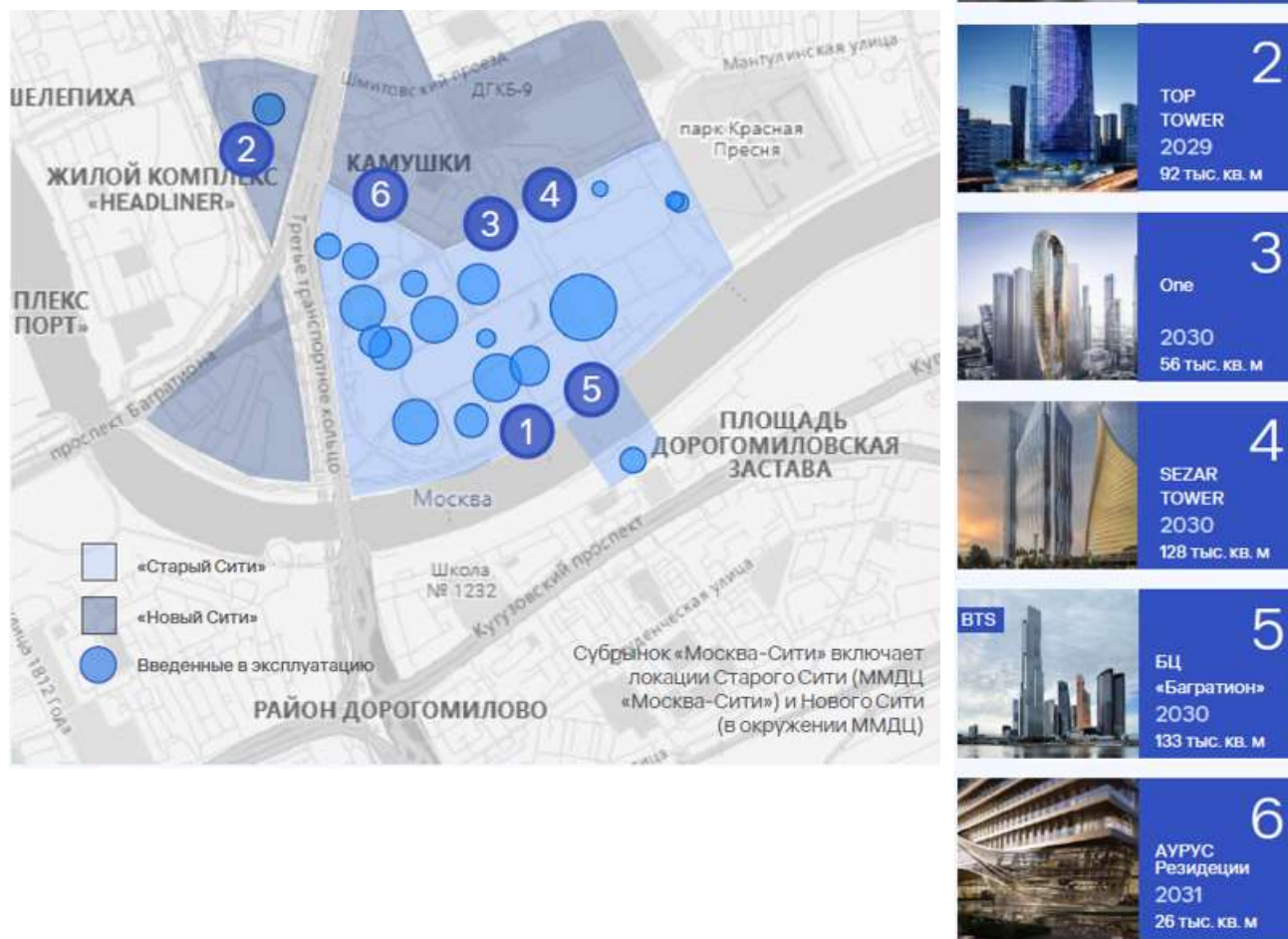
Прогноз по реализации

Найти покупателя на такой объем в существующих экономических реалиях будет сложно. Вероятнее всего, на текущих условиях актив «потянет» только госструктура. Цена реализации может составить 200-220 млрд рублей без НДС, но для ускорения продажи актив, вероятно, придется делить на блоки, учитывая, что к тому же у покупателя прибавятся расходы на отделку.

География девелопмента

В Камушках стартовал первый проект в рамках «Сити-2» после масштабной реновации, на него уже выдано разрешение на строительство. Комплекс получил название АУРУС Резиденции. Это жилой проект: две башни рассчитаны на 1 774 квартиры, но также в составе предусмотрены офисные помещения.

Рисунок 6 Карта офисных объектов и проектов нового строительства на 2027 –2031 гг.



Процент вакансии рассчитан на 15.01.2026г. Источник: расчеты Nikoliers на основе данных м2дата и регулярного мониторинга Nikoliers
 Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 7 Структура девелопмента в Москва-Сити



Источник: ООО «Николиерс»

5 строящихся офисных зданий предлагается на продажу блоками; 0 офисных зданий в стадии строительства, предлагаемых в аренду.

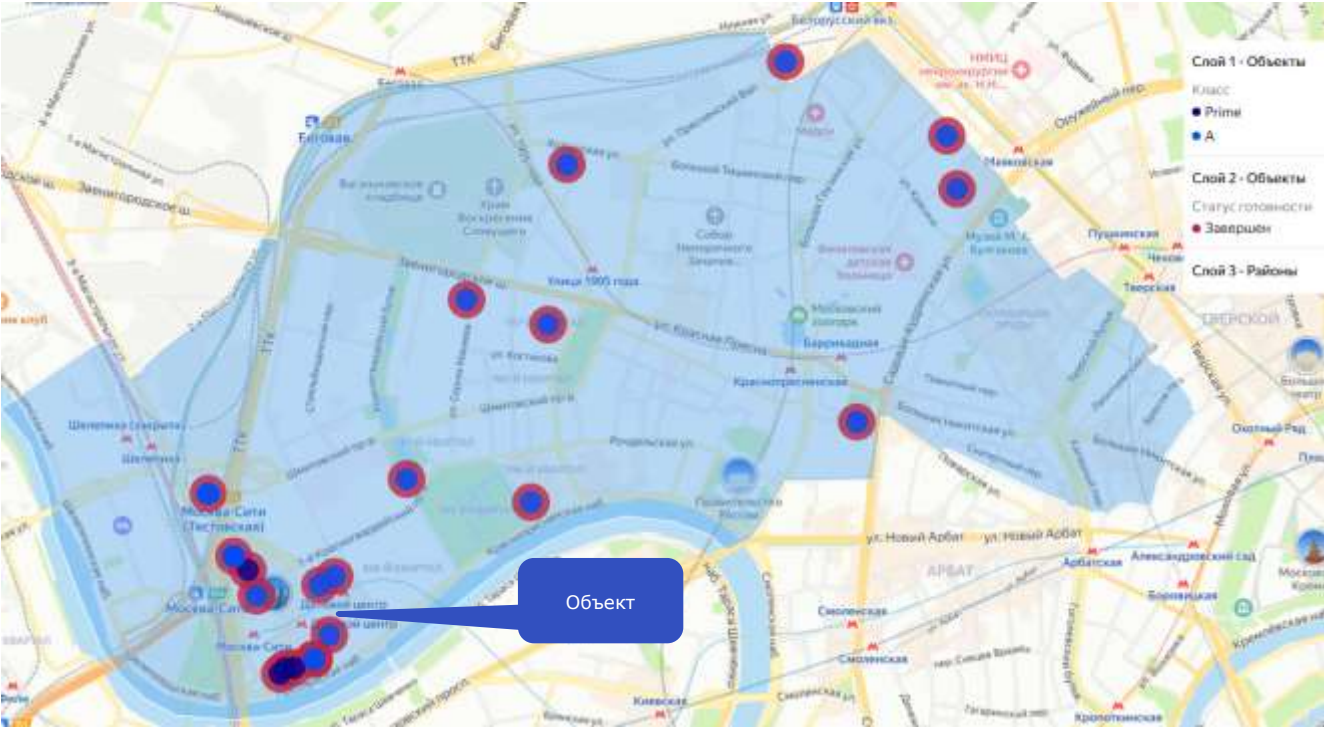
Таблица 14 Крупнейшие функционирующие офисные объекты

	Класс А	Класс В+	Класс Prime	Класс А	Класс А	Класс А	Класс А	Класс А
	Москва Tower	Башня Федерация (Земд, Восток)	Башня на набережной (А, В, С)	СITY	Империал	ОКО	Евразия	Меркурий
Офисная площадь	263 тыс. кв. м	197 тыс. кв. м	156 тыс. кв. м	136 тыс. кв. м	125 тыс. кв. м	110 тыс. кв. м	94 тыс. кв. м	88 тыс. кв. м
Год ввода	2024	2008 / 2017	2004 / 2006 / 2007	2024 / 2025	2019	2014	2014	2013
Формат застройки	Один собственник, планируется продать часть на торгах 	Многособственность, несколько арендаторов	Один собственник, несколько арендаторов	Spice Tower - индустриальность, Time Tower - элитно-деловая	Многособственность, несколько арендаторов	Многособственность, несколько арендаторов	Элитно-деловая	Многособственность, несколько арендаторов
Типы недвижимости								

Источник: ООО «Николиерс»

4.2. АНАЛИЗ КОНКУРЕНЦИИ И ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Оцениваемые объекты расположены в Пресненском районе ЦАО, относятся к классу А. Ниже на рисунке представлены офисные объекты класса А и Prime, расположенные в метре расположения оцениваемых объектов:



Источник: данные Николиерс

Краткая характеристика офисных объектов в месте расположения Объекта оценки представлена в таблице:

Таблица 15 Данные по офисным объектам в месте расположения Объекта

Название объекта	Класс	Общая площадь (GBA), кв. м	Пригодная арендная площадь (GLA), кв. м	Вакантная площадь, кв. м	Статус объекта	Статус готовности	Подтип объекта	Дата/год постройки здания	Метро	Субрынок Nikoliers	Адрес
iCity Space Tower	A	146 406	92 303	32 251	Аренда/продажа	Завершен	Офисный центр	04.07.2025	Тестовская	Новый Сити	ул Ермакова Роша, д 1 стр 1
iCity Time Tower	A	119 430	46 467	0	Занято собственником	Завершен	Офисный центр	09.12.2024	Шелепиха	Новый Сити	ул Ермакова Роша, д 1 стр 1
Moscow Towers	A	400 000	262 800	242 529	Продажа	Завершен	МФК	01.01.2024	Деловой центр	Старый Сити (Москва-Сити)	1-й Красногвардейский проезд, д 11
АФИ Сквear	A	94 515	78 462	0	Занято арендатором	Завершен	Офисный центр	01.01.2022	Белорусская	Белорусский	Москва, ул Грузинский Вал, д 7
Башня на Набережной (Блок А)	Prime	29 250	17 844	382	Аренда	Завершен	Офисный центр	01.10.2004	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	Пресненская набережная, 10А
Башня на Набережной (Блок В)	Prime	57 681	29 205	4 000	Аренда	Завершен	Офисный центр	01.10.2005	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	Пресненская набережная, 10БлокВ
Башня на Набережной (Блок С)	Prime	136 427	108 806	3 543	Аренда	Завершен	Офисный центр	01.10.2007	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	Пресненская набережная, 10 блок С
Бизнес-центр ВЭБ РФ (Новинский, 31)	A	66 373	36 681	0	Занято арендатором	Завершен	Офисный центр	01.08.2003	Баррикадная	Центральный деловой район (ЦДР)	Новинский б-р, д. 31
Город Столиц	A	288 680	52 125	598	Аренда/продажа	Завершен	МФК	01.08.2009	Деловой центр	Старый Сити (Москва-Сити)	Пресненская наб, д 8 стр 1
Город Столиц, Южная Башня	A	288 680	28 987	0	Занято арендатором	Завершен	Офисный центр	01.01.2009	Деловой центр	Старый Сити (Москва-Сити)	Пресненская наб., 8с1
Дом Быкова (стр. 3)	A	6 307	1 419	0	Не предлагается	Завершен	Особняк / ОСЗ	15.09.2021	Маяковская	Центральный деловой район (ЦДР)	2-я Брестская ул. 19/18 стр. 3
Дукат Плейс III	A	46 085	32 010	0	Занято арендатором	Завершен	Офисный центр	01.08.2006	Маяковская	Центральный деловой район (ЦДР)	Гашека ул., 6
Земельный 1-й пер., 1	A	44 754	16 083	241	Аренда	Завершен	Офисный центр	11.01.2021	Улица 1905 года	Центральный деловой район (ЦДР)	Земельный 1-й пер., 1
Империя	A	198 713	125 247	5 095	Аренда	Завершен	МФК	01.01.2011	Деловой центр	Старый Сити (Москва-Сити)	Пресненская наб, д 6 стр 2
ЛАКИ	A	107 391	22 937	999	Аренда	Завершен	МФК	01.01.2022	Улица 1905 года	Other	ул 2-я Звенигородская, д 12 стр 1
Мантулинская ул. 7 стр. 3	A	2 552	2 552	2 552	Аренда	Завершен	Особняк / ОСЗ		Деловой центр	Other	Мантулинская ул. 7 стр. 3
Марр Плаза	A	34 500	21 913	0	Занято арендатором	Завершен	Офисный центр	01.01.2010	Улица 1905 года	Other	ул Сергея Макеева, д 13
Меркурий Тауэр	A	173 960	87 574	2 000	Аренда	Завершен	МФК	01.01.2013	Деловой центр	Старый Сити (Москва-Сити)	1-й Красногвардейский проезд, д 15
Нева Тауэрс	Prime	357 000	60 283	47 232	Аренда	Завершен	МФК	01.01.2020	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	1-й Красногвардейский проезд, 22, стр. 1
ОКО	A	246 692	110 000	0	Занято арендатором	Завершен	МФК	01.01.2014	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	1-й Красногвардейский проезд, д 21 стр 1
Северная Башня, подъезд 1	A	75 000	27 024	7 292	Аренда	Завершен	Офисный центр	01.01.2008	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	Тестовская ул. д. 10

Название объекта	Класс	Общая площадь (GBA), кв. м	Пригодная арендная площадь (GLA), кв. м	Вакантная площадь, кв. м	Статус объекта	Статус готовности	Подтип объекта	Дата/год постройки здания	Метро	Субрынок Nikoliers	Адрес
Северная Башня, подъезд 2	A	36 000	21 691	623	Аренда	Завершен	Офисный центр	01.01.2008	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	Тестовская ул. 10
Северная Башня, подъезд 3	A	24 000	12 000	0	Не предлагается	Завершен	Офисный центр	01.01.2008	Москва-Сити	Старый Сити (Москва-Сити)	Тестовская ул., 10
Центр Международной Торговли, стр. 3	A	29 600	26 400	0	Не предлагается	Завершен	Офисно-гостиничный комплекс	01.01.1980	Деловой центр	Other	Краснопресненская наб., 12

Источник: данные Николиерс

Ниже представлена информация по размеру средневзвешенной ставки аренды по отобранным офисным объектам:

Таблица 16 Данные о средневзвешенных ставках аренды офисных помещений в месте расположения Объекта оценки

Название объекта	Класс	Общая площадь (GBA), кв. м	Пригодная арендная площадь (GLA), кв. м	Вакантная площадь в аренду, кв. м	Средневзв. ст. аренды в объекте, руб./кв. м/год	Средневзв. ст. аренды в районе, руб./кв. м/год	Статус объекта	Дата/год постройки здания	Адрес
iCity Space Tower	A	146 406	92 303	15 911	67 382	75 657	Аренда/продажа	04.07.2025	ул Ермакова Роща, д 1 стр 1
Башня на Набережной (Блок В)	Prime	57 681	29 205	1 996	87 499	75 657	Аренда	01.10.2005	Пресненская набережная, 10 блок В
Башня на Набережной (Блок С)	Prime	136 427	108 806	3 479	100 693	75 657	Аренда	01.10.2007	Пресненская набережная, 10 блок С
Город Столиц	A	288 680	52 125	598	61 500	75 657	Аренда/продажа	01.08.2009	Пресненская наб, д 8 стр 1
Земельный 1-й пер., 1	A	44 754	16 083	241	49 180	75 657	Аренда	11.01.2021	Земельный 1-й пер., 1
Империя	A	198 713	125 247	2 352	58 479	75 657	Аренда	01.01.2011	Пресненская наб, д 6 стр 2
ЛАКИ	A	107 391	22 937	999	45 000	75 657	Аренда	01.01.2022	ул 2-я Звенигородская, д 12 стр 1
Мантулинская ул. 7 стр. 3	A	2 552	2 552	2 552	75 030	75 657	Аренда		Мантулинская ул. 7 стр. 3
Нева Тауэрс	Prime	357 000	60 283	24 868	86 095	75 657	Аренда	01.01.2020	1-й Красногвардейский проезд, 22, стр. 1
Северная Башня, подъезд 1	A	75 000	27 024	6 389	52 000	75 657	Аренда	01.01.2008	Тестовская ул. д. 10

Источник: данные Николиерс

Таким образом, средневзвешенная ставка для офисов класса А по району Пресненский составляет 75 657 руб./кв. м./год без учета НДС и без учета ОРЕХ, средневзвешенная ставка по офисам класса А (отобранные объекты) составляет на дату оценки 68 286 руб./кв. м/год без НДС и без учета ОРЕХ, средневзвешенная ставка аренды для офисов в башне Империя составляет на дату оценки 58 479 руб./кв. м./год без НДС и без учета ОРЕХ.

Предложения по аренде офисных объектов класса А, расположенные в Москва-Сити площадью от 1000 до 3000 кв. м., с отделкой, расположенные не ниже 9 этажа и не выше 30 этажа и с удаленностью от метро не более 5 минут пешком, представлены ниже:

Таблица 17 Данные о предложениях по аренде офисных помещений в Москва-Сити

Площадь, кв. м	Класс	Метро	Адрес	Здание	Этаж	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Ссылка на объявление
2 132,00	A	м. Деловой центр (1 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Многофункциональный комплекс, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	13/97	9 771 667	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/325591262
1 000,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Деловой центр, Башня "Империя", Действующее	10/60	6 117 000	73 404	https://www.cian.ru/rent/commercial/329319401
2 300,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Деловой центр, Башня "Империя", Действующее	10/60	14 068 000	73 398	https://www.cian.ru/rent/commercial/329319398
2 300,00	A	м. Деловой центр (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Бизнес-центр, Империя Тауэр, Действующее	9/60	19 252 150	100 446	https://www.cian.ru/rent/commercial/320896889

Площадь, кв. м	Класс	Метро	Адрес	Здание	Этаж	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Ссылка на объявление
1 104,00	A	м. Деловой центр (4 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 8с1	Бизнес-центр, Город столиц, Действующее	9/73	8 901 460	96 755	https://www.cian.ru/rent/commercial/327544691
2 300,00	A	м. Деловой центр (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Деловой центр, Империя, Действующее	9/60	17 163 366	89 548	https://www.cian.ru/rent/commercial/318803328
1 246,00	A	м. Деловой центр (2 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 10блокВ	Бизнес-центр, Башня на Набережной, блок В, Действующее	21/59	10 990 980	105 852	https://www.cian.ru/rent/commercial/325979918
1 105,00	A	м. Деловой центр (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 8с1	Многофункциональный комплекс, Город Столиц, Действующее	9/75	8 909 481	96 755	https://www.cian.ru/rent/commercial/327075926
1 105,00	A	м. Деловой центр (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 8с1	Многофункциональный комплекс, Город Столиц, Действующее	9/75	8 909 481	96 755	https://www.cian.ru/rent/commercial/324883865
1 246,00	A	м. Деловой центр (2 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 10	Бизнес-центр, Башня на Набережной, Действующее	21/59	10 990 980	105 852	https://www.cian.ru/rent/commercial/327037331
2 300,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Бизнес-центр, Империя, Действующее	9/58	17 163 367	89 548	https://www.cian.ru/rent/commercial/326747166
2 474,40	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Бизнес-центр, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	15/92	19 269 803	93 452	https://www.cian.ru/rent/commercial/322608819
1 104,60	A	м. Деловой центр (4 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 8с1	Многофункциональный комплекс, Город Столиц, Действующее	9/76	8 896 817	96 652	https://www.cian.ru/rent/commercial/326000511
1 104,60	A	м. Деловой центр (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 8с1	Бизнес-центр, Город столиц, Действующее	9/73	8 906 255	96 755	https://www.cian.ru/rent/commercial/324969353
2 474,00	A	м. Деловой центр (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Многофункциональный комплекс, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	15/97	18 946 700	91 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/324857172
1 000,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Бизнес-центр, Империя, Действующее	9/58	7 462 334	89 548	https://www.cian.ru/rent/commercial/315958220

Таким образом, диапазон предлагаемых ставок аренды в офисных объектах класса А в месте расположения оцениваемых объектов составляет округленно от 55 000 руб./кв. м./год до 106 000 руб./кв. м./год (без учета возможного уторгования, кроме того, предлагаемые ставки аренды могут включать в себя НДС и ОПЕХ).

Проведенный анализ предложений по продаже бизнес-центров класса А расположенные в Москва-Сити площадью от 1000 до 3000 кв. м., с отделкой, расположенные не ниже 8 этажа и не выше 30 этажа и с удаленностью от метро не более 5 минут пешком выявил следующие предложения:

Таблица 18 Предложения по продаже

Площадь, кв. м.	Класс	Метро	Адрес	Здание	Этаж	Цена предложения, руб./кв. м. без НДС	Ссылка на объявление
2 267,30	A	м. Деловой центр (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 2	Многофункциональный комплекс, МФК «City Point» Сити Пойнт, Действующее	8/8	549 180	https://www.cian.ru/sale/commercial/325085202
2 984,00	A+	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Деловой центр, Башня Империя, Действующее	20/60	686 723	https://www.cian.ru/sale/commercial/323928419
2 984,00	A	м. Деловой центр (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Бизнес-центр, Империя Тауэр, Действующее	20/60	686 746	https://www.cian.ru/sale/commercial/310846073
1 247,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Многофункциональный комплекс, Башня Империя, Действующее	12/59	737 705	https://www.cian.ru/sale/commercial/325250516
1 139,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Многофункциональный комплекс, Башня Империя, Действующее	12/59	737 705	https://www.cian.ru/sale/commercial/325250500
1 370,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Многофункциональный комплекс, Башня Империя, Действующее	12/59	737 705	https://www.cian.ru/sale/commercial/325250518
1 016,00	A	м. Москва-Сити (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 6с2	Многофункциональный комплекс, Башня Империя, Действующее	12/59	737 705	https://www.cian.ru/sale/commercial/325250497
2 453,00	A	м. Деловой центр (1 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Многофункциональный комплекс, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	19/95	501 226	https://www.cian.ru/sale/commercial/327259061
1 000,00	A	м. Деловой центр (1 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Многофункциональный комплекс, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	19/95	532 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/327241454
1 500,00	A	м. Деловой центр (1 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Многофункциональный комплекс, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	19/95	546 448	https://www.cian.ru/sale/commercial/327258871
2 350,70	A	м. Деловой центр (1 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Многофункциональный комплекс, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	18/97	592 778	https://www.cian.ru/sale/commercial/309265858
2 418,00	A	м. Деловой центр (1 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	Многофункциональный комплекс, Башня Федерация. Москва-Сити, Действующее	11/97	677 975	https://www.cian.ru/sale/commercial/324023397

Диапазон цен предложения на продажу офисных площадей в месте расположения оцениваемых объектов составляет от 501 000 руб./кв. м. без НДС до 738 000 руб./кв. м. без НДС (округленно, без учета возможного уторгования).

4.3. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке

достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Исходя из приведенных критериев рынок недвижимости г. Москвы является активным.

Анализ ценообразующих факторов для офисной недвижимости

Среди ценообразующих факторов офисной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

- 1) местоположение объекта (местоположение в городе, транспортная и пешая доступность и т. п.),
- 2) физические характеристики объекта (общая площадь, тип объекта, материал стен, этаж расположения, физическое состояние объекта).

Влияние основных ценообразующих факторов для Объекта оценки учтено при расчете рыночной стоимости.

4.4. ВЫВОДЫ

- По итогам 1 квартала 2026 г. уровень вакантных площадей класса А в Москва-Сити зафиксировался на отметке 3,1%.
- Средневзвешенные ставки аренды на рынке Москва-Сити по итогам 1 квартала 2026 г. в классе А составили 70 300 руб./кв. м/год (без учета НДС, ОПЕХ и коммунальных расходов).
- Диапазон предлагаемых ставок аренды в офисных объектах класса А в месте расположения оцениваемых объектов составляет округленно от 55 000 руб./кв. м./год до 106 000 руб./кв. м./год (без учета возможного уторгования).
- Диапазон цен предложения на продажу офисных площадей в месте расположения оцениваемых объектов составляет от 501 000 руб./кв. м. без НДС до 738 000 руб./кв. м. без НДС (округленно, без учета возможного уторгования).

5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках данного Отчета определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Справедливая стоимость определялась на основании Указания ЦБ РФ №3758-У от 25.08.2015, в соответствии с которым стоимость активов инвестиционных фондов должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ I-VI не содержат понятия справедливой стоимости.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н) определяет **справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.**

Рыночная стоимость в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3) определяется следующим образом:

«Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

По ряду основных признаков определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) 13 соответствует определению рыночной стоимости согласно Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ I-VI, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Процесс оценки включает следующие этапы (ФСО III, п. I):

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.

Идентификация оцениваемого актива. Определение цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения, имущественных прав на оцениваемый актив, вида стоимости. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок. Анализ состава активов и пассивов общества, выручки и расходов от ведения деятельности общества.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Согласно ФСО V (п. I): при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные

методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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 специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке объекта оценки.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Согласно ФСО VI (п. I): Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа и передается заказчику.

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

6.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

6.1.1. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, соответствия объекта оценки наиболее типичному виду его использования и других факторов.

Рыночная стоимость объекта в первую очередь должна определяться по результатам того подхода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Например, объекты недвижимости, которые служат для получения дохода, продаются по цене равной капитализированной стоимости будущих доходов, в таком случае логично отдать приоритет доходному подходу. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке недвижимости.

Рыночную стоимость имеют те объекты недвижимости, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени - **принцип полезности**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей - **принцип спроса и предложения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности - **принцип замещения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта недвижимости за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту недвижимости для предпринимательской деятельности - **принцип ожидания**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату - **принцип изменения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимости, разделения имущественных прав на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов - **принцип внешнего влияния**.

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

Доходный подход основан на определении стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения собственностью.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

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.

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

Затратный подход основан на предположении, что участники рынка соотносят стоимость с затратами. В данном случае стоимостью объекта оценки будет являться сумма стоимости земли и стоимости строительства, воспроизводящего или заменяющего объект, за минусом сумм накопленного износа различных видов.

6.1.2. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате применения разных подходов Оценщик получает несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- иных факторов.

6.1.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости

Определение рыночной стоимости производится в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с разделом VI «Подходы к оценке» ФСО № 7, для оценки объектов недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) 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;

в) 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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 и (или) предложений с объектами аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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;

е) 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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка 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 и (или) 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, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) 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;
- д) 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;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) 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;
- б) затратный подход целесообразно применять 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;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) 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;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Выбор подходов оценки оцениваемых объектов недвижимости

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Затратный подход. В соответствии с ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию (конъюнктуру) на рынке нежилых недвижимости.

Данный подход применяется в основном для специализированных объектов недвижимого имущества, не имеющих аналогов на рынке коммерческой недвижимости данного региона.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости нецелесообразно, поскольку затратный подход не отражает действительных рыночных мотиваций, ожиданий потенциального покупателя и сложившейся конъюнктуры цен на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Кроме того, ФСО №7 не рекомендует применять затратный подход для определения стоимости встроенных помещений.

Сравнительный подход. В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости. При анализе рынка оцениваемых объектов (офисная недвижимость) оценщик пришел к выводу о том, что по состоянию на дату оценки на открытом рынке есть информация о предложениях и сделках купли-продажи аналогичных объектов недвижимого имущества, сопоставимых с оцениваемым по масштабу, местоположению, качеству, что позволяет применить сравнительный подход для оценки. Таким образом, при оценке стоимости объектов недвижимости сравнительный подход применяется.

Доходный подход. В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. В данном случае доходный подход применяется для оценки.

Оцениваемые объекты предназначены для сдачи в аренду, это имущество которое покупается и продается на рынке с учетом доходного потенциала, что возможно учесть через операционную деятельность оцениваемых объектов.

На основании проведенного анализа, выявлены данные о потенциальной (текущей) доходности недвижимого имущества. Вышеприведенные факты и проведенный анализ позволяют сделать вывод о целесообразности применения доходного подхода и возможности расчёта адекватных стоимостных показателей недвижимого имущества, в рамках доходного подхода для оцениваемых объектов недвижимости.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов нежилого назначения определялась в рамках доходного подхода и сравнительного подхода. Подробное описание приведено в соответствующих разделах Отчета.

.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

6.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Методология доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: *метод прямой капитализации* и *метод дисконтирования денежных потоков*.

Прямая капитализация переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков так же, как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+k_d)^{t-0,5}} + \frac{(C_{T+1}+k_T)-b}{(1+k_d)^T},$$

где C_t – денежный поток в период времени t ;

C_{T+1} – денежный поток в пост прогнозный период;

k_d – ставка дисконтирования;

k_T – терминальная ставка капитализации;

b – комиссия при продаже здания.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Для расчета стоимости Объекта был выбран метод дисконтирования денежных потоков.

Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- Установление периода прогнозирования.

- Прогноз будущих доходов от объекта и эксплуатационных расходов, необходимых для его функционирования.

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

- Оценка арендных поступлений от использования Объекта. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной занятости Объекта. Из этой величины затем вычитаются потери от неполной заполняемости площадей Объекта для получения величины действительного валового дохода;
- Анализ и расчет эксплуатационных расходов;
- Эксплуатационные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения чистого операционного дохода;
- Определение ставки дисконтирования и капитализации;
- Последним шагом является дисконтирование будущих доходов и расходов, включая стоимость реверсии (стоимость Объекта в конце прогнозного периода), для приведения их к текущей стоимости.

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется на основе следующих показателей:

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее арендуемых площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором, а также другие доходы от недвижимости (парковка, рестораны, конференц-зал, размещение рекламных щитов и т. п.).

Потери арендной платы - имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости площадей должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Действительный валовой доход (ДВД) - предполагаемый доход при полном функционировании объекта с учетом потерь арендной платы от неполной занятости объекта и неуплаты по договорам (т. е. ПВД, уменьшенный на потери в арендной плате).

Чистый операционный доход (ЧОД) - рассчитывается как разность действительного валового дохода и эксплуатационных расходов.

Эксплуатационные расходы — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на формирование резервов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта арендаторами. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы и страховые выплаты по зданию. Страхование бизнеса и личной собственности не относятся к функционированию объекта.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы на: управление; заключение договоров аренды; коммунальные расходы (канализация, вода, отопление, газ, электричество), расходы на уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, маркетинг и реклама.

Допущения анализа

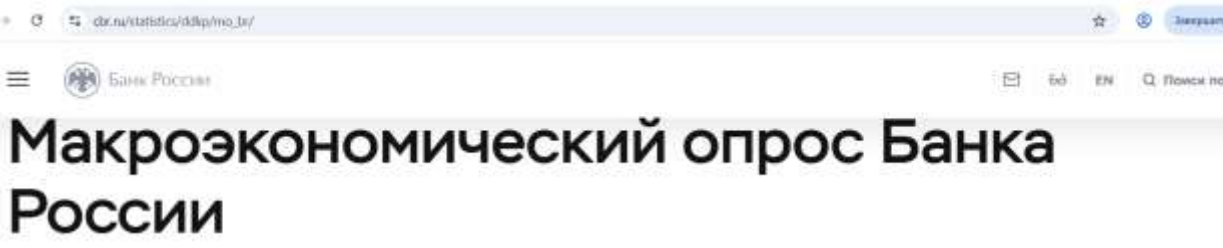
В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков.

В данном разделе в обобщенном виде представлены допущения, использованные при оценке с использованием доходного подхода.

- Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его текущее использование в качестве офисных помещений (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений.
- Собственник также получает доходы от компенсаций со стороны арендатора ОПЕХ и коммунальных услуг (КУ). Данные виды дохода не учитываются в расчете, одновременно в составе расходов не учитываются расходы, компенсируемые арендатором.
- Длительность прогнозного периода составляет 6 лет, начиная с даты проведения оценки. Далее прогноз денежных потоков осуществлялся только на 1-й год постпрогнозного периода.
- Прогноз денежных потоков и модель дисконтированных денежных потоков, используемые для оценки стоимости Объекта в рамках доходного подхода построены на квартальной основе.
- В рамках настоящего отчета используется номинальный денежный поток, т.е. в течение прогнозного периода учитывается инфляция.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
- Оценка справедливой стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.
- В финансовой модели проекта расчет ПВД учитывает условия сдачи площадей в аренду по текущим договорам и, начиная с момента окончания действия текущих договоров, по среднерыночным условиям. В расчете предусмотрена индексация среднерыночной ставки аренды на уровне ИПЦ РФ.
- При расчете операционных расходов предусмотрено удорожание переменных расходов на уровне ИПЦ РФ. Для определения ИПЦ РФ оценщик использовал прогнозные данные Макроэкономического опроса Банка России по состоянию на апрель 2026 г.

Год	2026	2027	2028	2029	2030	2031 и далее
ИПЦ РФ декабрь/декабрь пред. года	5,5%	4,4%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/



Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: апрель 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,5 (5,3)	4,4 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6 (5,3)	4,5 (4,4)	4,1 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1 (14,0)	10,7 (10,3)	9,0 (8,9)

Определение продолжительности прогнозного периода

Одной из проблем, возникающих при оценке рыночной (справедливой) стоимости доходным подходом, является неопределенность продолжительности его экономического существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом в будущем, весь срок его существования условно разделяют на два временных интервала:

1. прогнозный период – наблюдаются значительные колебания доходов и расходов, получаемых от эксплуатации объектов оценки, связанные с ростом и падением физических объемов продаж, изменением структуры себестоимости, динамикой цен и т. п.;
2. постпрогнозный период – показатели деятельности стабилизируются.

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и более обоснованной, с математической точки зрения, выглядит итоговая величина текущей стоимости компании. С другой стороны, чем длиннее этот период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. При определении длительности прогнозного периода необходимо принимать во внимание длительность прогнозов в имеющихся аналитических материалах по соответствующим сегментам рынка. Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности Общества до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

В международной теории оценки прогнозный период выбирается в пределах 5 – 10 лет.

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Также суммы прироста стоимости с течением времени стремятся к нулю и вклад потоков отдельных отдаленных периодов в значение чистой приведенной стоимости незначителен.

С другой стороны, предполагается, что в течение прогнозного периода достигается стабильный уровень развития и темпы роста величины денежного потока, что явно в краткосрочной перспективе невозможно.

Текущие договора аренды завершают свое действие в декабре 2030 г. После завершения действия договор аренды необходимо предусмотреть период для выхода оцениваемых объектов на среднерыночные условия аренды (в части ставок аренды и вакансии).

С учетом вышесказанного, в рамках проведения данной оценки прогнозный период составит 6 лет. Расчеты выполнены поквартально. В постпрогнозном периоде предусматривается капитализация стоимости на основе стабильных доходов от аренды. В постпрогнозном (7-ом) году предполагается продажа Объекта в начале года по ставке капитализации, примененной к чистому операционному доходу Объекта постпрогнозного периода.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Совокупный доход от сдачи в аренду 100% площадей объекта недвижимости принято называть Потенциальным Валовым Доходом (ПВД).

В финансовой модели проекта расчет ПВД учитывает условия сдачи площадей в аренду по текущим договорам и, начиная с момента окончания действия текущих договоров, по среднерыночным условиям.

Согласно данным Заказчика, общая арендопригодная площадь Объекта составляет 8 615 кв. м (по БОМА). В таблице ниже представлены данные по арендопригодной площади Объекта с разбивкой по этажам.

Таблица 19 Арендопригодная площадь Объекта оценки

Этаж	Общая арендопригодная площадь, кв. м.
9	2 805,30
11	2 818,42
28	2 991,28
Итого	8 615,00

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

По состоянию на дату оценки все помещения сданы в аренду, отсутствуют вакантные площади.

Ставка аренды для оцениваемых помещений по условиям договоров по состоянию на дату оценки составляет 63 000 руб./кв. м./год без учета НДС, ОПЕХ и коммунальные услуги (КУ) оплачиваются арендатором отдельно.

Проведенный анализ субрынков оцениваемых помещений показал соответствие действующих условий аренды и размера ставки аренды среднерыночным показателям.

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Определение арендной ставки для офисных помещений

Базовая арендная ставка определялась Оценщиком на офисный блок в состоянии «за выездом арендатора», площадь которого от 500 до 3 000 кв. м. Учитывая, что этаж расположения офиса в башнях Москва-Сити оказывает влияние на стоимость и на размер ставки аренды, то расчет осуществлялся отдельно для 9, 11 этажей (данные этажи относятся к нижнему уровню этажей в Москва-Сити) и 28 этажа (данный этаж относится к среднему уровню этажей в Москва-Сити).

Базовая арендная ставка для офисных помещений Объекта была определена с использованием методики сравнительного подхода. Для определения среднерыночной ставки аренды на помещения Объекта были подобраны Аналоги помещениям Объекта, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

- Находятся в здании высокочассного бизнес-центра на территории Москва-Сити;
- Технические характеристики здания соответствуют Объекту;
- Наличие отделки (состояние «за выездом арендатора»);
- Расположение сопоставимо с Объектом.

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Таблица 20 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта, расположенных на 9 и 11 этажах

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, Пресненская набережная, дом 8, стр. 1	Москва, набережная Пресненская, дом 10С
Метро	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Москва-Сити
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком
Административный округ, район	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский
Наименование БЦ	Империя	Федерация	Федерация	Город столиц (башня Санкт-Петербург)	Башня на Набережной
Класс	A	A	A	A	A
Фотография					
Площадь, кв. м.	2 805,30 кв. м. и 2 818,42 кв. м.	3 400,00	2 474,00	554,00	860,00
Этаж расположения	9 и 11	3	15	8	7
Состояние помещения	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)
Паркинг	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Состав ставки аренды	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, включены эксплуатационные платежи, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
ОРЕХ, руб./кв. м/год		9 200 ³	5 600	12 126	16 000
Ставка аренды за 1 кв. м., руб./год	-	67 000	71 000	61 500	69 000
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Источник информации	-	https://kf.expert/office/pomeschenie/federatsiya-ol42627	https://kf.expert/office/pomeschenie/federatsiya-ol42644	https://kf.expert/office/pomeschenie/gorod-stolits-severnoy-blok-ol25951	https://kf.expert/office/pomeschenie/bashnya-na-naberezhnoy-ol32471
Корректировки					

³ Для данного аналога приведено среднерыночное значение по данным ООО «Николиерс» за 1 кв. 2026 г. <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>
Nikoliers

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка аренды из расчета руб. за 1 кв.м арендуемой площади, без учета НДС		57 800	71 000	61 500	69 000
Тип цены	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип цены		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		55 488	68 160	59 040	66 240
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		55 488	68 160	59 040	66 240
Состояние помещений	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)
Корректировка на состояние помещений		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		55 488	68 160	59 040	66 240
Местоположение	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		55 488	68 160	59 040	66 240
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком
Корректировка на удаленность от метро		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды,		55 488	68 160	59 040	66 240

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
руб./кв. м./год без НДС					
Этаж расположения	9 и 11	3	15	8	7
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		55 488	68 160	59 040	66 240
Общая площадь арендуемого помещения, кв. м		3 400,00	2 474,00	554,00	860,00
Корректировка на площадь арендуемого помещения		2,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		57 070	68 160	59 040	66 240
Состав ставки аренды	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Корректировка на состав ставки аренды		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		57 070	68 160	59 040	66 240
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		57 070	68 160	59 040	66 240
Абсолютная валовая коррекция, %		2,85%	0,00%	0,00%	0,00%
1 – Абс. валовая коррекция		0,97	1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент	3,97	0,24	0,25	0,25	0,25
Вклад в стоимость, руб./кв. м	1,00	13 960	17 162	14 866	16 679

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м./год, без НДС, без ОРЕХ и без коммунальных расходов	63 000				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 21 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта, расположенных на 28 этаже

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 10В	Москва, набережная Пресненская, дом 10В	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 12
Метро	Деловой центр	Москва-Сити	Москва-Сити	Деловой центр	Деловой центр
Удаленность от метро	2 минуты пешком	2 минуты пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком
Административный округ, район	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский
Наименование БЦ	Империя	Башня на Набережной	Башня на Набережной	Федерация	Федерация
Класс	A	A	A	A	A
Фотография					
Площадь, кв. м.	2 991,28	670,00	737,00	2 474,00	3 400,00
Этаж расположения	28,00	21	26	15	3
Состояние помещения	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)
Паркинг	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Состав ставки аренды	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, включены эксплуатационные платежи, коммунальные платежи оплачиваются отдельно
ОРЕХ, руб./кв. м/год		16 000	16 000	5 600	9 200 ⁴
Ставка аренды за 1 кв. м., руб./год	-	74 000	74 000	71 000	67 000

⁴ Для данного аналога приведено среднерыночное значение по данным ООО «Николиерс» за 1 кв. 2026 г. <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>
Nikoliers

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Источник информации	-	https://kf.expert/office/pomeschenie/bashnya-na-naberezhnoj-ol23814	https://kf.expert/office/pomeschenie/bashnya-na-naberezhnoj-ol24562	https://kf.expert/office/pomeschenie/federatsiya-ol42644	https://kf.expert/office/pomeschenie/federatsiya-ol42627
Корректировки					
Ставка аренды из расчета руб. за 1 кв.м арендуемой площади, без учета НДС		74 000	74 000	71 000	57 800
Тип цены	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип цены		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	68 160	55 488
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	68 160	55 488
Состояние помещений	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)	с отделкой (за выездом арендатора)
Корректировка на состояние помещений		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	68 160	55 488
Местоположение	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	68 160	55 488
Удаленность от метро	2 минуты пешком	2 минуты пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на удаленность от метро		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	68 160	55 488
Этаж расположения	28	21	26	15	3
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	8,9%	18,6%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	74 223	65 830
Общая площадь арендуемого помещения, кв. м	2 991,28	670,00	737,00	2 474,00	3 400,00
Корректировка на площадь арендуемого помещения		0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	74 223	67 090
Состав ставки аренды	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	без НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Корректировка на состав ставки аренды		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	74 223	67 090
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м./год без НДС		71 040	71 040	74 223	67 090
Абсолютная валовая коррекция, %		0,00%	0,00%	8,90%	20,55%
1 – Абс. валовая коррекция		1,00	1,00	0,91	0,79

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Весовой коэффициент	3,71	0,27	0,27	0,25	0,21
Вклад в стоимость, руб./кв. м	1,00	19 171	19 171	18 249	14 384
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м./год, без НДС, без ОРЕХ и без коммунальных расходов	71 000				

Источник: расчеты Оценщика

ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставок аренды проводились следующие корректировки.

Для проведения расчетов были использованы ставки аренды без учета НДС, без учета OPEX и коммунальных платежей.

По всем аналогам ставка аренды в предложениях указана без учета НДС, также по всем аналогам, кроме аналога №1 (в расчете ставки для помещений на 9 и 11 этажах) и №4 (в расчете ставки для помещений 28 этажа) ставки аренды не включают в себя OPEX. В отношении аналога №1 (в расчете ставки для помещений на 9 и 11 этажах) и №4 (в расчете ставки для помещений 28 этажа) ставка аренды была скорректирована на среднерыночное значение OPEX. Согласно данным ООО «Николиерс» в 1 квартале 2026 г. размер OPEX для офисных помещений класса А составляет 9 200 руб./кв.м./год.⁵ Таким образом, для дальнейшего расчета ставка аренды по данному аналогу составит 67 000 – 9 200 = 57 800 руб./кв.м./год.

Корректировка на тип цены. Базой для расчетов по всем Аналогам являлись ставки предложений, т.е. ставки, по которым Аналоги были выставлены на рынок. Следует отметить, что рынок аренды в сравнении с рынком продаж объектов недвижимости реагирует более оперативно на изменения макроэкономической ситуации. Данный факт подтверждается более быстрыми коррекциями ставок аренды в сравнении с ценами предложений по продаже.

Величина скидки на торг по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.04.2025 г. для офисных объектов, расположенных в Москве (группа А), в среднем составляет 4%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Источник: Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости (группы объектов 18, 54, 203, 1)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - это данные о цене сделок и цене предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по №1	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе адаптированные и реконструированные (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,85	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,75	0,91	0,85	0,87	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельхозпродукции, транспортной и инженерной инфраструктуры	0,70	0,94	0,84	0,85	0,84	0,80
6	Спортивные и земельные участки - в зависимости от готовности к застройке и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,81	0,85	0,83	0,78
7	Комплексы (складские, производственные) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,92	0,82	0,84	0,82	0,78
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,99	0,98	0,96	0,96	0,95
9	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,95	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,80	0,90	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,60	0,93	0,88	0,90	0,88	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Величина скидки на торг по данным была принята к расчету в размере -4%.

Корректировка на дату предложения. Дата оценки Объекта – 30 апреля 2026 года. Данные по всем Аналогам действительны на дату проведения оценки, поэтому Аналоги не корректировались.

Корректировка на удаленность от метро. Офисные объекты, расположенные в непосредственной близости от метро, экспонируются по более высоким ставкам, чем объекты расположенные на удалении от станции метро.

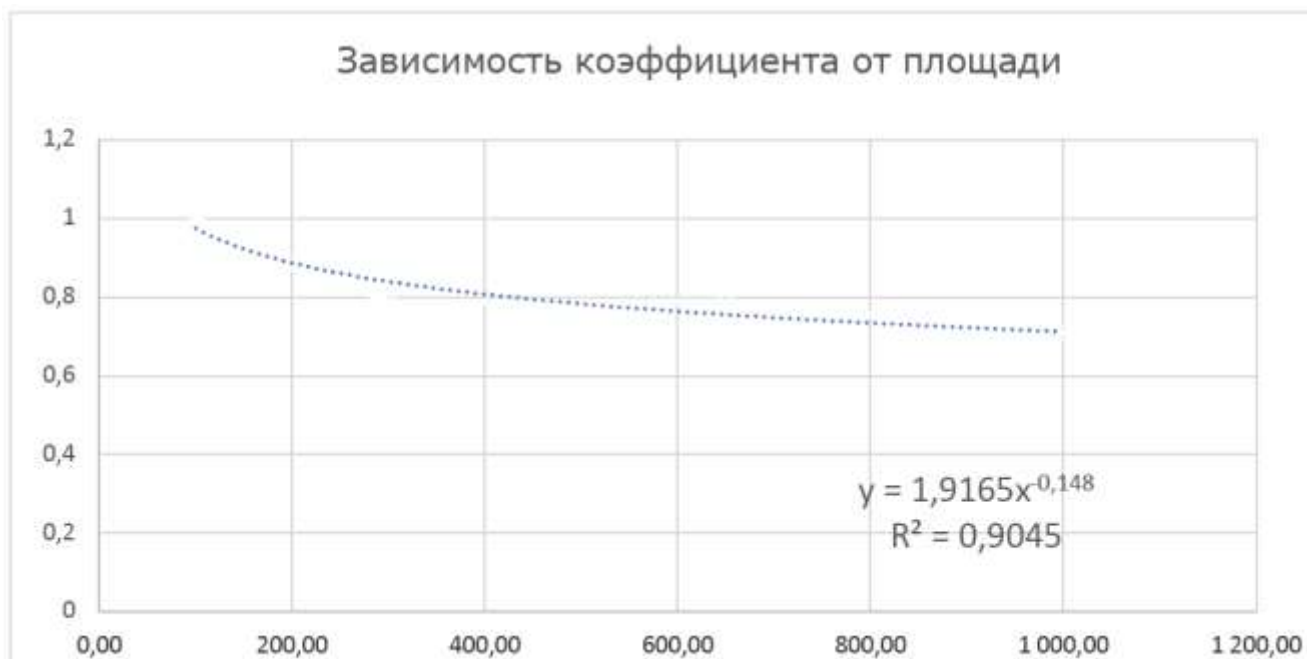
Удаленность Аналогов сопоставима с удаленностью оцениваемых объектов, корректировка не вводилась.

⁵ <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>
Nikoliers

Корректировка на престижность расположения. Объект расположен в башне Империя, на территории Москва-Сити. Подобренные аналоги расположены в башне Империя и в сопоставимых башнях, расположенных на территории Москва-Сити. Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь арендуемого блока. Анализируемый блок Объекта находится в диапазоне от 500 до 3 000 кв. м. Площади Аналогов, за исключением аналога №1 (для расчета среднерыночной ставки аренды для помещений на 9 и 11 этажах) и аналога №4 (для расчета среднерыночной ставки аренды для помещений на 28 этаже), сопоставимы с рассматриваемым размером офисного блока, корректировка не вводилась.

Для аналога с площадью более 3 000 кв.м. вводилась корректировка, рассчитанная на основании информации Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание ООО «АБН-Консалт», стр. 39. Согласно данным Справочника зависимость от площади, следующая:



Источник: <https://abn-consult.ru>

Значение корректировки в расчете ставки для помещений 9 и 11 этажей рассчитывалось путем сопоставления средней общей площади оцениваемых объектов (средняя площадь арендопригодная помещений 9 и 11 этажа составляет 2 811,86 кв. м.) и аналога (3 400 кв. м.) с учетом коэффициента торможения -0,148.

Значение корректировки в расчете ставки для помещений 28 этажа рассчитывалось путем сопоставления общей площади оцениваемого объекта (площадь арендопригодная помещений 28 этажа составляет 2 991,28 кв. м.) и аналога (3 400 кв. м.) с учетом коэффициента торможения - 0,148.

Корректировка на состояние помещений. Офисные помещения Объекта, предлагаются с отделкой, после выезда арендатора. Состояние помещений всех Аналогов сопоставимо с Объектом, корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения офиса в Москва-Сити. Ставка аренды офисных помещений может зависеть от этажа расположения в здании.

Москва-Сити рассматривается потенциальными арендаторами и собственниками как инструмент позиционирования бизнеса. Офис в башне усиливает внешнюю коммуникацию компании за счёт адреса, видовых характеристик, клиентского маршрута и инфраструктуры.

Спрос на офисы, обладающие видовыми характеристиками выше, чем на офисы, не обладающие таковыми. В башнях Москва-Сити наиболее выигрышные видовые характеристики у офисов, расположенных на высоких этажах.

Выделяют следующие уровни этажей в Москва-Сити:

- Нижний уровень – до 20 этажа;
- Средний уровень – от 20 до 40 этажа;
- Высокий уровень – выше 40 этажа.

Для исследования влияния этажа расположения на стоимость офисных помещений в Москва-Сити необходимо подобрать помещения, которые бы различались между собой только этажом расположения (чтобы исключить влияние прочих факторов на стоимость). Для этого были отобраны помещения, предлагаемые к продаже в одной и той же башне, которая также относится к данному субрынку, помещения предлагаются без отделки (одной и той же стадии готовности), различаются этажом расположения и площадью. Чтобы нивелировать влияние площади на стоимость для анализа рассчитывались и использовались средневзвешенные удельные показатели стоимости по каждому этажу.

Проведенный анализ предложений показал, что наибольшее количество предложений относится к строящимся объектам. Для расчета корректировки были использованы предложения к продаже площадей в БЦ TOP Tower. По данным выборки (полная выборка представлена в Приложении 1) были рассчитаны средневзвешенные удельные показатели стоимости для каждого этажа:

Таблица 22 Данные по продаже офисов в БЦ TOP Tower

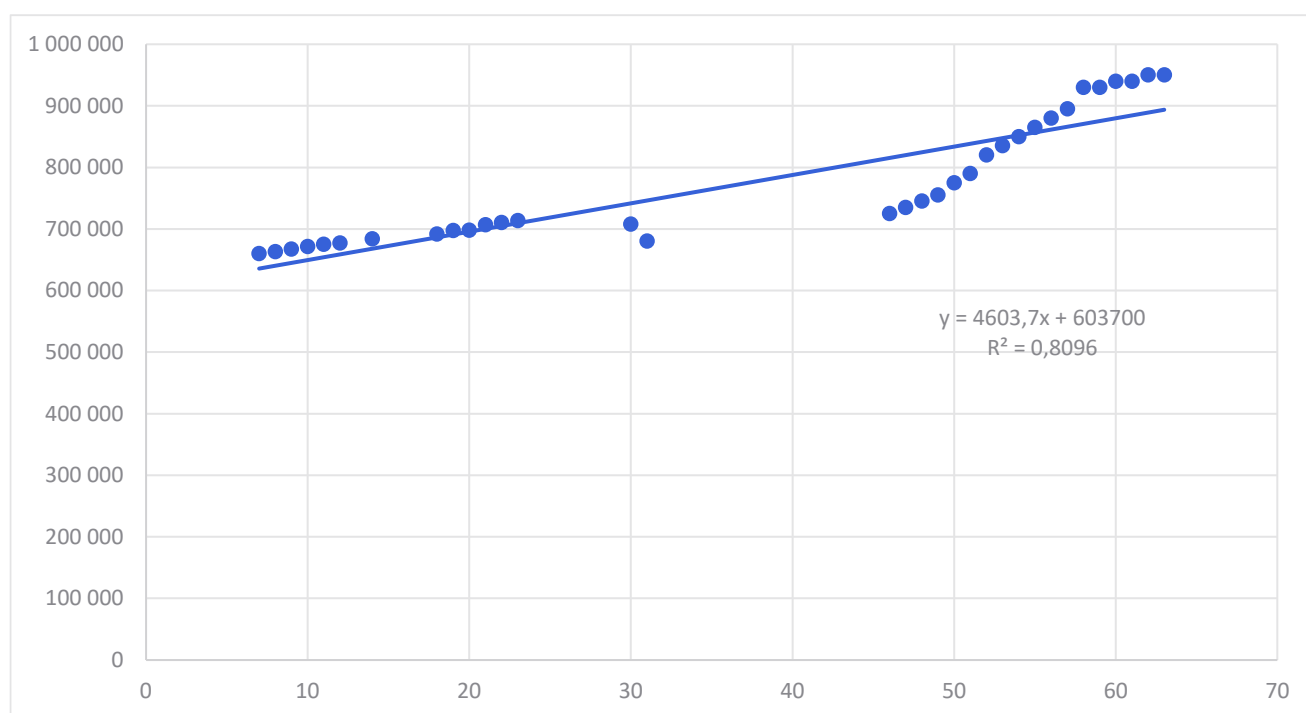
Этаж	Общая площадь в продаже, кв. м.	Цена предложения всего по этажу, руб. с НДС	Средневзвешенная стоимость кв. м., руб. с НДС
7	1 521,43	1 003 682 562,00	659 696,84
8	1 515,75	1 004 946 622,00	663 002,88
9	1 773,61	1 182 908 013,00	666 949,34
10	1 105,00	741 841 333,00	671 349,62
11	1 492,69	1 007 477 277,00	674 940,73
12	1 758,73	1 190 963 817,00	677 172,63
14	1 753,01	1 198 808 603,00	683 857,25
18	933,95	645 894 222,00	691 572,59
19	1 398,19	974 850 249,00	697 223,02
20	322,87	225 363 260,00	698 000,00
21	1 740,12	1 230 094 455,00	706 902,08
22	1 734,08	1 231 585 126,00	710 223,94
23	1 725,28	1 231 068 379,00	713 547,01
30	3 992,90	2 826 088 350,00	707 778,39
31	1 981,60	1 347 488 000,00	680 000,00
46	1 891,15	1 371 083 750,00	725 000,00
47	1 873,40	1 376 949 000,00	735 000,00
48	1 855,89	1 382 638 050,00	745 000,00
49	1 839,39	1 388 739 450,00	755 000,00
50	1 827,56	1 416 359 000,00	775 000,00
51	1 815,05	1 433 889 500,00	790 000,00
52	1 803,03	1 478 484 600,00	820 000,00
53	1 791,12	1 495 585 200,00	835 000,00
54	1 779,66	1 512 711 000,00	850 000,00
55	1 769,87	1 530 937 550,00	865 000,00
56	1 758,38	1 547 374 400,00	880 000,00
57	1 745,15	1 561 909 250,00	895 000,00
58	1 730,36	1 609 234 800,00	930 000,00
59	1 715,60	1 595 508 000,00	930 000,00
60	1 702,68	1 600 519 200,00	940 000,00
61	1 684,84	1 583 749 600,00	940 000,00
62	1 664,09	1 580 885 500,00	950 000,00
63	1 640,48	1 558 456 000,00	950 000,00

Источник:

https://www.cian.ru/cat.php?bs_center_id=335134&cats%5B0%5D=officeSale&deal_type=sale&engine_version=2&from_offrep=1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1, расчет оценщика

Далее для расчета была выведена зависимость стоимости 1 кв. м. офисных помещений от этажа расположения:

Рисунок 8 Зависимость стоимости 1 кв. м. офисных помещений от этажа расположения



Таким образом, анализ показывает, что влияние этажа расположения на стоимость офисных помещений в Москва-Сити может быть описано линейной зависимостью (см. уравнение на графике).

Этажи 9 и 11 относятся к нижнему уровню этажей (до 20 этажа). Аналоги, подобранные для оцениваемых помещений, расположенных на данных этажах также расположены на нижнем уровне этажей, поэтому в отношении них корректировка не вводится.

Этаж 28 относится к среднему уровню этажей (с 20 по 40 этаж). Аналоги №3 и 4, подобранные для оцениваемых помещений, расположенных на 28 этаже, отличаются по данному фактору – они расположены на нижнем уровне этажей. В отношении данных аналогов вводится корректировка, которая рассчитывается путем сопоставления стоимости помещения на 28 этаже и соответственно стоимости помещения на этаже аналога, при этом стоимость рассчитывается с использованием выведенного выше уравнения зависимости стоимости от этажа расположения:

Таблица 23 Расчет корректировки на этаж расположения

Этаж	Стоимость, руб./кв. м.	Корректировка, %
28	732 604	-
15	672 756	8,9%
3	617 511	18,6%

Источник: расчет оценщика

Корректировка на состав ставки аренды. Для проведения расчетов были использованы ставки аренды без учета НДС, без учета ОРЕХ и коммунальных платежей. Следовательно, корректировка не требуется.

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как незначительные.

Итоговое значение ставки аренды рассчитывалось как взвешенное значение. Таким образом, на дату оценки среднерыночная арендная ставка для офисных блоков Объекта на 9 и 11 этажах может быть определена в размере 63 000 руб. за кв. м арендуемой площади в год, без учета НДС и ОРЕХ, без учета КУ; среднерыночная арендная ставка для офисных блоков Объекта на 28 этаже может быть определена в размере 71 000 руб. за кв. м арендуемой площади в год, без учета НДС и ОРЕХ, без учета КУ.

Расчет ПВД

Расчетная модель учитывает условия текущих договоров аренды на период их действия и среднерыночные условия после истечения срока договора.

Расчет ПВД осуществлялся следующим образом:

- До истечения срока действия текущих договоров аренды как произведение арендного платежа без НДС, без ОРЕХ и без коммунальных расходов руб./кв. м./год на площадь помещения. Расчет осуществлялся поквартально. Учитывалась ежегодная индексация согласно условиям договора аренды.
- После завершения договоров аренды расчет осуществляется аналогично с использованием среднерыночных значений ставок аренды (значения рассчитанные по состоянию на дату оценки с учетом ежегодной индексации в размере ИПЦ РФ (значения приведены выше по тексту)).

Для первого прогнозного периода при расчете доходов учитывается его длительность (2 месяца с даты оценки).

Собственник также получает доходы от компенсаций со стороны арендатора ОРЕХ и коммунальных услуг (КУ). Данные виды дохода не учитываются в расчете, одновременно в составе расходов не учитываются расходы, компенсируемые арендатором.

Итоговые значения представлены в итоговой таблице ниже по тексту Отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, которые могут быть связаны с неполным использованием («недозагрузкой») площадей.

По состоянию на дату оценки вакантные помещения отсутствуют.

Среднерыночный уровень загрузки для оцениваемых объектов определялся по аналитическим данным Nikoliers по состоянию на дату оценки для данного субрынка в размере 3,1%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА (ЧОД)

Чистый операционный доход от коммерческого использования оцениваемых объектов в течение прогнозного периода определялся как действительный валовой доход, уменьшенный на величину постоянных, переменных и иных расходов, связанных с владением оцениваемыми объектами.

Заказчиком была предоставлена информация по операционным и управленческим расходам за 2023 – 2025 гг.:

Таблица 24 Состав операционных расходов

Расходы	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Ежедневная уборка помещений	16 054 860,05	17 832 354,99	19 374 438,84
Экспл.расходы по этажам (себ-ть аренды)	15 878 662,80	17 515 070,04	19 182 504,72
ТО кондиционеров	4 173 572,00	926 660,00	1 347 157,00
Текущий ремонт	3 978 227,50	1 815 006,66	2 078 648,00
ТО отопление	781 560,00	0	0
Химчистка напольного покрытия	547 767,72	273 883,86	588 837,06
Аренда земли	335 014,13	335 014,13	357 910,15
Кадастровые работы	241 000,00	0	0
Оценка	0,00	1 200 000,00	0
Мытьё окон и офисных перегородок	234 762,92	266 200,73	319 426,03
Сервисное обслуживание водоочистительного оборудования	221 350,00	0	0
ТО пож.сигнализации	0,00	15 833,33	20 571,43
Охрана помещений	0,00	4 166,65	0
Расходные материалы МЦ	198 603,56	255 554,42	176 000,00
Ремонт офисной мебели	22 308,79	0	19 970,95
Налог на имущество	30 519 958,00	30 680 466,00	30 680 466,00
УК - Эксплуатационные услуги от УК (здания)	44 700 058,78	51 911 724,24	60 258 735,09
УК - Э/Э - компенсация	11 763 593,64	12 415 085,00	14 465 382,21
УК - Тепловая энергия - компенсация	2 699 117,82	2 570 168,19	2 901 272,78
Ремонт лифтового оборудования	744 269,81	1 393 478,49	556 697,72

Расходы	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Водоснабжение - компенсация	739 866,76	759 829,36	670 893,85
Замена счетчиков ХВС/ГВС	50 500,00	0	0
Прочие	0,00	0	48 958,33
Итого	133 885 054,28	140 170 496,09	153 047 870,16

Источник: данные Заказчика

Таблица 25 Состав управленческих расходов

Показатель	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Консультационные услуги, тыс. руб.	7 763	1 366	12 024
Расходы на оплату труда, тыс. руб.	4 241	2 816	0
Расходы по социальному страхованию и обеспечению, тыс. руб.	1 076	803	0
Амортизация, тыс. руб.	70	18	0
Страхование имущества, тыс. руб.	303	379	388
Услуги стороннего персонала, тыс. руб.	0	645	1 000
Прочие, тыс. руб.	313	263	175
Итого управленческие расходы, тыс. руб.	13 766	6 290	13 587

Источник: данные Заказчика

Для расчета расходы, которые компенсируются арендатором должны быть выделены:

Таблица 26 Расходы, компенсируемые арендатором

Показатель	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Коммунальные услуги	15 202 578	15 745 083	18 037 549
Услуги по электроснабжению	11 763 593,64	12 415 085,00	14 465 382,21
Услуги по отоплению	2 699 117,82	2 570 168,19	2 901 272,78
Услуги по водоснабжению, водоотведению и канализации	739 866,76	759 829,36	670 893,85
Эксплуатационные услуги	81 848 841,29	90 727 355,49	101 695 953,65
Уборка помещений	16 054 860,05	17 832 354,99	19 374 438,84
Эксплуатационные расходы	60 578 721,58	69 426 794,28	79 441 239,81
Охрана помещений	0,00	4 166,65	0,00
Текущий ремонт (с учетом расходных материалов)	4 993 909,66	3 464 039,57	2 831 316,67
Сервисное обслуживание водоочистительного оборудования	221 350,00	0,00	0,00
Прочие	0,00	0,00	48 958,33
Всего ОРЕХ и КУ	97 051 419,51	106 472 438,04	119 733 502,49

Источник: данные Заказчика

Таким образом, расходы собственника помещений представлены ниже (без учета расходов компенсируемых арендатором и расходов не имеющих отношения к стоимости недвижимости):

Таблица 27 Расходы собственника

Показатель	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Налоги	30 854 972,13	31 015 480,13	31 038 376,15
Аренда земли	335 014,13	335 014,13	357 910,15
Налог на имущество	30 519 958,00	30 680 466,00	30 680 466,00
Страхование имущества	303 000,00	379 000,00	388 000,00
Расходы на страхование	303 000,00	379 000,00	388 000,00
Расходы на управление	13 393 000,00	5 893 000,00	13 199 000,00
Расходы на управление	13 393 000,00	5 893 000,00	13 199 000,00
Эксплуатационные расходы (не компенсируемые арендатором)	5 737 662,64	1 482 577,92	2 275 991,52
ТО кондиционеров	4 173 572,00	926 660,00	1 347 157,00
ТО отопление	781 560,00	0,00	0,00
Химчистка напольного покрытия	547 767,72	273 883,86	588 837,06
Мытьё окон и офисных перегородок	234 762,92	266 200,73	319 426,03
ТО пож.сигнализации	0,00	15 833,33	20 571,43
Всего	36 592 634,77	32 498 058,05	33 314 367,67

Источник: данные Заказчика

Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы.

Переменные эксплуатационные расходы (не компенсируемые арендатором) были приняты в расчет по данным Заказчика. Размер данных эксплуатационных расходов в 2025 г. составил 264,19 руб./кв. м. арендуемой площади. С учетом роста расходов на уровне ИПЦ РФ и арендуемой площади сумма эксплуатационных расходов (не компенсируемых арендатором) в 2026 г. составит 600 293 руб./квартал.

Для первого прогнозного периода при расчете эксплуатационных расходов учитывается его длительность (2 месяца с даты оценки).

В модель заложено предположение о ежегодном росте номинальной величины эксплуатационных расходов, начиная со первого прогнозного года, в размере прогнозируемого роста ИПЦ.

- Расходы на управление.

К расходам на управление объектом коммерческой недвижимости относится текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов); управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов); продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта; развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов; представление интересов собственника объекта; юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах); бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику); подготовка финансовой отчетности.

Данные расходы учтены на уровне данных Заказчика о размере затрат на управление. Проведенный анализ показал, что данные расходы за два последних года составляют в среднем округленно 2%, что соответствует и среднерыночным данным. В расчете было использовано значение 2025 г. равное 2,5% от ДВД.

Постоянные расходы

Постоянные расходы включают: налог на имущество, земельные платежи, страхование и т. д.

Расходы на страхование

Сумма расходов на страхование объекта недвижимости за 2025 г. составила по данным Заказчика 388 тыс. руб., что и было принято к расчету с учетом ежегодного роста, начиная со первого прогнозного года, в размере прогнозируемого роста ИПЦ. Предполагается, что выплаты по страхованию Объекта равномерно распределены по году.

Налог на имущество

Налог на имущество был рассчитан на основании Закона города Москвы «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 «О налоге на имущество организаций».

Согласно ст. 2 указанного закона «Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 2023 год и далее – 2,0%.

Кадастровая стоимость Объекта – 3 555 067 607,89 руб.

Сумма налога составит 71 101 352,16 руб./год.

Арендная плата за земельный участок

Земельные платежи были учтены в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Резерв на замещение

При расчете чистого операционного дохода должны быть учтены расходы на замещение быстроизнашивающихся предметов. Такие предметы, как напольное покрытие, некоторые виды механического оборудования, сантехника и т. п., должны периодически по мере износа заменяться. Поскольку это обычно крупные единовременные затраты, для стабилизации издержек разумный собственник откроет специальный счет, на который ежегодно будет переводить часть средств для покрытия предстоящих расходов. Необходимость подобного счета в том, что с износом предметов собственник несет скрытые потери в доходе.

Как правило, отчисления в резерв на замещение составляют 1-3% от ДВД. В расчете стоимости было учтено, что собственник ежегодно отчисляет в фонд замещения сумму в размере 2% (как среднее значение диапазона) от ДВД (без учета ДВД от прочих доходов). В результате, через несколько лет на счету накопится сумма, достаточная для проведения ремонта оцениваемых объектов.

РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации в оценке недвижимости отражает взаимосвязь между доходом от объекта и его стоимостью и учитывает в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала. На развитых рынках, где доступна информация о доходе, который способен генерировать объект недвижимости и стоимости его продажи, возможен расчет ставки капитализации на основе действительных рыночных данных путем расчета ставки по объектам-аналогам.

В соответствии с данными рынка (см. раздел 4 том I настоящего Отчета), средние ставки капитализации для офисных объектов находятся в диапазоне 10-11%. Данные ставки капитализации являются средними для качественной офисной недвижимости.

Коэффициент капитализации был принят к расчету на уровне 10% с учетом высокого класса оцениваемой недвижимости, уникального местоположения, высокой востребованностью на рынке.

Переход от ставки капитализации к ставке дисконтирования осуществлен с помощью модели Гордона, которая базируется на предположении о росте стоимости актива с одинаковым темпом по схеме сложных процентов. Зависимость между ставкой дисконтирования и ставкой капитализации отражается следующей формулой:

$$R_o = Y_o - g, \text{ где}$$

R_o – коэффициент капитализации;

Y_o – ставка дисконта;

g – темп изменения стоимости актива.

Темп роста для Объекта был принят на уровне 4,0%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере 14%.

$$Y_o = R_o (10\%) + g (4,0\%) = 14,00\%.$$

Брокерская комиссия за продажу объекта определена в соответствии с текущей рыночной практикой на уровне 0,25% от терминальной стоимости Объекта.

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость оцениваемых объектов, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию даты оценки без учета НДС составляет округленно:

4 786 287 000 рублей.

Расчет стоимости Объекта методом дисконтирования денежных потоков представлен в таблице ниже.

Таблица 28 Расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Объект	Год модели Период модели Календарный год Квартал	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	20	21	22	23
		2026 II	2026 III	2026 IV	2027 I	2027 II	2027 III	2027 IV	2028 I	2028 II	2028 III	2028 IV	2029 I	2029 II	2029 III	2029 IV	2030 I	2030 II	2030 III	2030 IV	2031 I	2031 II	2031 III	2031 IV	2032 I	2032 II	2032 III	2032 IV
ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ		90 457 500	135 686 250	135 686 250	141 656 445	141 656 445	141 656 445	141 656 445	147 322 703	147 322 703	147 322 703	147 322 703	153 215 611	153 215 611	153 215 611	153 215 611	159 344 235	159 344 235	159 344 235	159 344 235	173 024 699	173 024 699	173 024 699	173 024 699	179 945 687	179 945 687	179 945 687	179 945 687
Арендаторигодная площадь 9 этаж, кв.м.		2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805	2 805
Ставка аренды, руб./кв.м./квартал для помещений 9 этажа без учета НДС, ОРЕХ и КУ		15 750	15 750	15 750	16 443	16 443	16 443	16 443	17 101	17 101	17 101	17 101	17 785	17 785	17 785	17 785	18 496	18 496	18 496	18 496	19 236	19 236	19 236	19 236	20 005	20 005	20 005	20 005
Арендаторигодная площадь 11 этаж, кв.м.		2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818	2 818
Ставка аренды, руб./кв.м./квартал для помещений 11 этажа без учета НДС, ОРЕХ и КУ		15 750	15 750	15 750	16 443	16 443	16 443	16 443	17 101	17 101	17 101	17 101	17 785	17 785	17 785	17 785	18 496	18 496	18 496	18 496	19 236	19 236	19 236	19 236	20 005	20 005	20 005	20 005
Арендаторигодная площадь 28 этаж, кв.м.		2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991	2 991
Ставка аренды, руб./кв.м./квартал для помещений 28 этажа без учета НДС, ОРЕХ и КУ		15 750	15 750	15 750	16 443	16 443	16 443	16 443	17 101	17 101	17 101	17 101	17 785	17 785	17 785	17 785	18 496	18 496	18 496	18 496	19 236	19 236	19 236	19 236	20 005	20 005	20 005	20 005
Размер индексации, %		0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Потенциальный валовой доход, руб.		90 457 500	135 686 250	135 686 250	141 656 445	141 656 445	141 656 445	141 656 445	147 322 703	147 322 703	147 322 703	147 322 703	153 215 611	153 215 611	153 215 611	153 215 611	159 344 235	159 344 235	159 344 235	159 344 235	173 024 699	173 024 699	173 024 699	173 024 699	179 945 687	179 945 687	179 945 687	179 945 687
ПРОЧЕ ДОХОДЫ (возмещение ОРЕХ и доп.доходы)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение операционных расходов		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение коммунальных расходов		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																												
Потери в арендном доходе от вакансий																												
Потери от вакансий, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 363 766	5 363 766	5 363 766	5 363 766	5 578 316	5 578 316	5 578 316	5 578 316
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД, всего		90 457 500	135 686 250	135 686 250	141 656 445	141 656 445	141 656 445	141 656 445	147 322 703	147 322 703	147 322 703	147 322 703	153 215 611	153 215 611	153 215 611	153 215 611	159 344 235	159 344 235	159 344 235	159 344 235	167 660 933	167 660 933	167 660 933	167 660 933	174 367 370	174 367 370	174 367 370	174 367 370
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																												
Переменные расходы																												
Эксплуатационные расходы (не компенсируемые арендатором)	600 293	400 195	600 293	600 293	626 706	626 706	626 706	626 706	651 774	651 774	651 774	651 774	677 845	677 845	677 845	677 845	704 959	704 959	704 959	704 959	733 157	733 157	733 157	733 157	762 483	762 483	762 483	762 483
Расходы на управление	2,5%	2 259 161	3 388 742	3 388 742	3 537 846	3 537 846	3 537 846	3 537 846	3 679 360	3 679 360	3 679 360	3 679 360	3 826 534	3 826 534	3 826 534	3 826 534	3 979 596	3 979 596	3 979 596	3 979 596	4 187 304	4 187 304	4 187 304	4 187 304	4 354 796	4 354 796	4 354 796	4 354 796
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ		2 659 356	3 989 034	3 989 034	4 164 552	4 164 552	4 164 552	4 164 552	4 331 134	4 331 134	4 331 134	4 331 134	4 504 379	4 504 379	4 504 379	4 504 379	4 684 554	4 684 554	4 684 554	4 684 554	4 920 461	4 920 461	4 920 461	4 920 461	5 117 279	5 117 279	5 117 279	5 117 279
Постоянные расходы																												
Налог на имущество	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338	17 775 338
Земельные платежи	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478	89 478
Страхование	102 335	102 335	102 335	102 335	106 838	106 838	106 838	106 838	111 111	111 111	111 111	111 111	115 556	115 556	115 556	115 556	120 178	120 178	120 178	120 178	124 985	124 985	124 985	124 985	129 984	129 984	129 984	129 984
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ, всего		17 967 151	17 967 151	17 967 151	17 971 653	17 971 653	17 971 653	17 971 653	17 975 927	17 975 927	17 975 927	17 975 927	17 980 371	17 980 371	17 980 371	17 980 371	17 984 994	17 984 994	17 984 994	17 984 994	17 989 801	17 989 801	17 989 801	17 989 801	17 994 800	17 994 800	17 994 800	17 994 800
Резерв на замещение	2%	1 809 150	2 713 725	2 713 725	2 833 129	2 833 129	2 833 129	2 833 129	2 946 454	2 946 454	2 946 454	2 946 454	3 064 312	3 064 312	3 064 312	3 064 312	3 186 885	3 186 885	3 186 885	3 186 885	3 353 219	3 353 219	3 353 219	3 353 219	3 487 347	3 487 347	3 487 347	3 487 347
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		22 435 657	24 669 910	24 669 910	24 969 334	24 969 334	24 969 334	24 969 334	25 253 515	25 253 515	25 253 515	25 253 515	25 549 063	25 549 063	25 549 063	25 549 063	25 856 433	25 856 433	25 856 433	25 856 433	26 263 480	26 263 480	26 263 480	26 263 480	26 599 427	26 599 427	26 599 427	26 599 427
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД		68 021 843	111 016 340	111 016 340	116 687 111	116 687 111	116 687 111	116 687 111	122 069 188	122 069 188	122 069 188	122 069 188	127 666 548	127 666 548	127 666 548	127 666 548	133 487 803	133 487 803	133 487 803	133 487 803	141 397 453	141 397 453	141 397 453	141 397 453	147 767 944	147 767 944	147 767 944	147 767 944
Терминальная стоимость																									5 910 717 744			
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																												
Комиссия за продажу	0,25%																								14 776 794			
ПЕНАЛЬНЫЙ ПОТОК																												
Фактор дисконтирования		0,99	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	0,53	0,52	0,50	0,48	0,48			
ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		67 279 115	106 840 902	103 397 808	105 177 078	101 787 604	98 507 359	95 332 825	96 516 023	93 405 663	90 395 538	87 482 419	88 545 323	85 691 830	82 930 294	80 257 752	81 212 942	78 595 745	76 062 890	73 611 659	75 460 625	73 028 803	70 675 350	68 397 741	2 805 693 269			
Терминальная ставка капитализации	10,00%																											
Ставка дисконтирования	14,00%																											
Ставка дисконтирования квартальная	3,33%																											
Стоимость Объекта по доходному подходу, без НДС	4 786 287 000																											
Стоимость Объекта по доходному подходу, за 1 кв.м общей площади, без НДС	613 045																											

Источник: расчет Оценщика

6.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения офисного назначения, расположенные на 9, 11 и 28 этажах БЦ Империя Москва-Сити.

В качестве аналогов Оценщиком подбирались объекты, удовлетворяющие следующим критериям:

- нежилые встроенные помещения с назначением офис;
- площадь аналогов от 500 кв. м. до 3000 кв. м.;
- местоположение – Москва-Сити;
- помещения с отделкой.

В соответствии с принятой рыночной практикой в качестве единицы сравнения была использована цена предложения из расчета за 1 кв. м общей площади.

В процессе проведения анализа Оценщиком было подобрано несколько объектов (далее - «Аналоги»), сходных по характеристикам с оцениваемыми объектами. Они были скорректированы в соответствии с параметрами оцениваемых объектов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведен в таблицах ниже.

Таблица 29 Расчет рыночной стоимости помещения на 9 этаже в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 8, строение 1
Метро	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком
Административный округ, район	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский
Наименование БЦ	Империя	Федерация	Империя	Федерация	Город столиц (башня Санкт-Петербург)
Класс	A	A	A	A	A
Фотография					
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, кв. м.	2 532,00	994,00	2 984,00	2 350,70	554,00
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Имущественные права	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок
Этаж расположения	9	30	20	18	8,00
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень визуализации	Отличный	Отличный	Отличный	Отличный	Отличный
Цена предложения, руб.		875 000 000	2 477 052 016	1 700 000 000	443 280 000
Цена предложения, руб./кв. м. с НДС		880 282	830 111	723 189	800 144
Учет НДС		Включен	Включен	Включен	Не включен
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Источник информации		https://kf.expert/office/pomeschenie/federaciya-bashnya-vostok-os38128	https://www.cian.ru/sale/commercial/315354395/	https://m2data.net/ru/prodaja/24796	https://kf.expert/office/pomeschenie/gorod-stolic-severnnyy-blok-faza-ii-os25951
Корректировки					
Цена предложения, руб./кв. м. без НДС		721 542	680 419	592 778	800 144
Тип цены	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип цены		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Местоположение	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком
Корректировка на удаленность от метро		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Этаж расположения	9	30	20	18	8
Корректировка на этаж расположения		-13,0%	-7,3%	-6,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		596 131	599 351	529 154	760 137
Общая площадь, кв. м	2 532,0	994,00	2 984,00	2 350,70	554,00
Корректировка на площадь		-9,8%	0,0%	0,0%	-15,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		537 865	599 351	529 154	643 127

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		537 865	599 351	529 154	643 127
Вес	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб./кв. м.без НДС	577 374				
Рыночная стоимость, руб. без НДС	1 461 911 000				

Таблица 30 Расчет рыночной стоимости помещения на 11 этаже в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 8, строение 1
Метро	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком
Административный округ, район	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский
Наименование БЦ	Империя	Федерация	Империя	Федерация	Город столиц (башня Санкт-Петербург)
Класс	А	А	А	А	А
Фотография					
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, кв. м.	2 557,70	994,00	2 984,00	2 350,70	554,00
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Имущественные права	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок
Этаж расположения	11	30	20	18	8,00
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень визуализации	Отличный	Отличный	Отличный	Отличный	Отличный
Цена предложения, руб.		875 000 000	2 477 052 016	1 700 000 000	443 280 000

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м. с НДС		880 282	830 111	723 189	800 144
Учет НДС		Включен	Включен	Включен	Не включен
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Источник информации		https://kf.expert/office/pomeschenie/federaciya-bashnya-vostok-os38128	https://www.cian.ru/sale/commercial/315354395/	https://m2data.net/ru/prodaja/24796	https://kf.expert/office/pomeschenie/gorod-stolic-severnnyy-blok-faza-ii-os25951
Корректировки					
Цена предложения, руб./кв. м. без НДС		721 542	680 419	592 778	800 144
Тип цены	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип цены		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Местоположение	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком
Корректировка на удаленность от метро		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Этаж расположения	11	30	20	18	8

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на этаж расположения		-11,8%	-6,0%	-4,7%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		604 639	607 905	536 706	760 137
Общая площадь, кв. м	2 557,7	994,00	2 984,00	2 350,70	554,00
Корректировка на площадь		-9,9%	0,0%	0,0%	-15,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		544 936	607 905	536 706	643 127
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		544 936	607 905	536 706	643 127
Веса	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб./кв. м.без НДС	583 169				
Рыночная стоимость, руб. без НДС	1 491 571 000				

Таблица 31 Расчет рыночной стоимости помещения на 28 этаже в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2	Москва, набережная Пресненская, дом 12	Москва, набережная Пресненская, дом 8, строение 1
Метро	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр	Деловой центр
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком
Административный округ, район	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Пресненский
Наименование БЦ	Империя	Федерация	Империя	Федерация	Город столиц (башня Санкт-Петербург)
Класс	A	A	A	A	A
Фотография					
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, кв. м.	2 717,70	994,00	2 984,00	2 350,70	554,00

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Имущественные права	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок	Собственность на улучшения, права аренды на земельный участок
Этаж расположения	28	30	20	18	8,00
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень визуализации	Отличный	Отличный	Отличный	Отличный	Отличный
Цена предложения, руб.		875 000 000	2 477 052 016	1 700 000 000	443 280 000
Цена предложения, руб./кв. м. с НДС		880 282	830 111	723 189	800 144
Учет НДС		Включен	Включен	Включен	Не включен
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Источник информации		https://kf.expert/office/pomeschenie/federaciya-bashnya-vostok-os38128	https://www.cian.ru/sale/commercial/315354395/	https://m2data.net/ru/prodaja/24796	https://kf.expert/office/pomeschenie/gorod-stolic-severnnyy-blok-faza-ii-os25951
Корректировки					
Цена предложения, руб./кв. м. без НДС		721 542	680 419	592 778	800 144
Тип цены	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип цены		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Дата предложения / сделки	Дата оценки	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Местоположение	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити	Москва-Сити
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Удаленность от метро	2 минуты пешком	1 минута пешком	2 минуты пешком	1 минута пешком	1 минута пешком
Корректировка на удаленность от метро		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	646 398	563 139	760 137
Этаж расположения	28	30	20	18	8
Корректировка на этаж расположения		0,0%	5,3%	6,7%	14,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		685 465	680 614	600 900	869 404
Общая площадь, кв. м	2 717,7	994,00	2 984,00	2 350,70	554,00
Корректировка на площадь		-10,5%	0,0%	0,0%	-15,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		613 671	680 614	600 900	735 575
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС		613 671	680 614	600 900	735 575
Веса	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость, руб./кв. м.без НДС	657 690				
Рыночная стоимость, руб. без НДС	1 787 404 000				

ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик оцениваемого объекта.

В качестве базы для расчетов были использованы цены предложений по объектам-аналогам без учета НДС.

Объем передаваемых прав. По оцениваемому объекту потенциальному покупателю передаются права собственности на улучшения и права долгосрочной аренды на земельный участок. Аналоги не отличаются по данному фактору от Объекта оценки. Корректировка для аналогов составит 0%.

Условия финансирования. Под условиями финансирования в данном Отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Так как условия аналогичные, корректировка не требуется.

Корректировка на тип цены. Расчеты основаны на ценах предложений, доступных на открытом рынке. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты недвижимости по более высоким ценам с возможностью предоставления скидки при уторговывании.

Величина скидки на торг была определена по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по данным на 01.04.2026 г.:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Средняя корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (сгруппировано 18 84,7036 %)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по №1	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автозаправочные и заправки (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,97	0,85	0,87	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуры	0,70	0,94	0,84	0,85	0,84	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от площади застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,81	0,85	0,83	0,78
7	Жилая застройка (спальные, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,80	0,72	0,84	0,82	0,78
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,95	0,98	0,96	0,96	0,95
9	Офисные и другие общественные помещений и зданий	0,97	0,98	0,99	0,96	0,95	0,94
10	Складские помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,60	0,93	0,88	0,90	0,88	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Для расчета было выбрано среднее значение диапазона при продаже офисной недвижимости в Москве -5%.

Корректировка на дату предложения / сделки. Предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому по данному параметру корректировка не вводилась.

Корректировка на местоположение внутри города. Оцениваемые объекты расположены в Москва-Сити. Аналоги по данному фактору не отличаются от оцениваемых объектов, корректировка составит 0%.

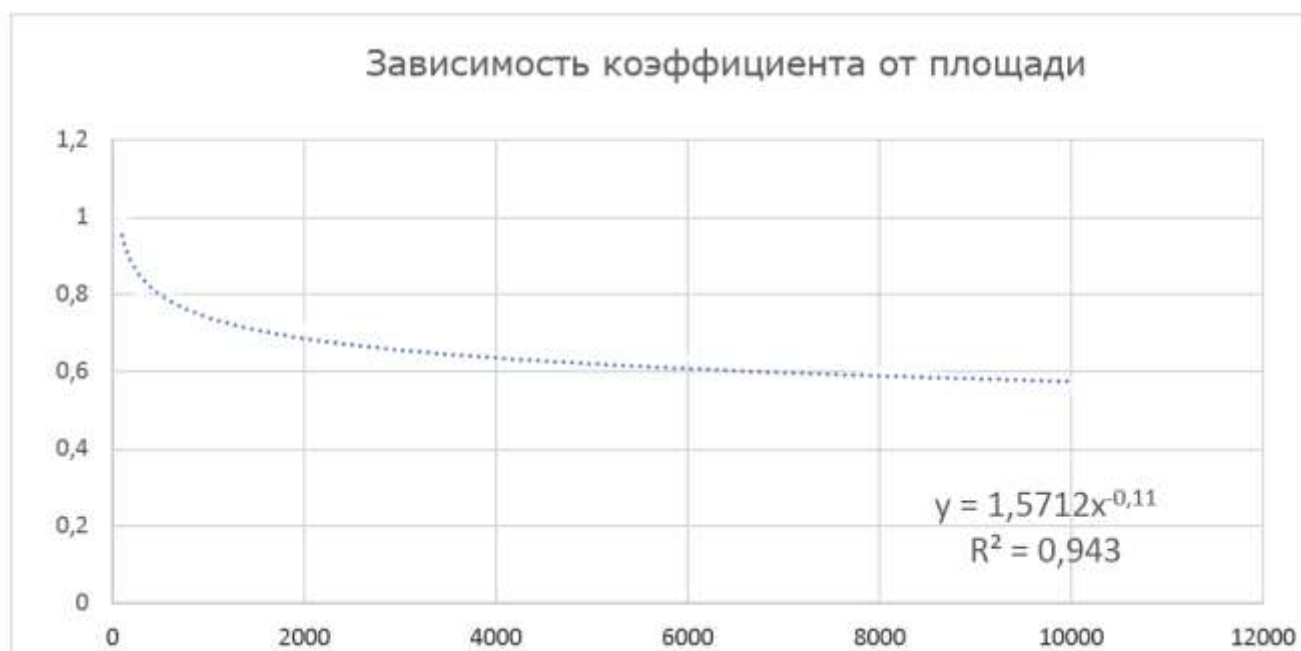
Корректировка на удаленность от метро. Стоимость объектов недвижимости, расположенных рядом со станцией метро, как правило выше, чем у объектов, расположенных на удалении от них.

Удаленность от метро для аналогов уточнялась с помощью функции «маршрут» по карте <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.622504%2C55.753215&z=10>.

Объекты аналоги не отличаются по данному фактору от оцениваемых объектов, имеют сопоставимую удаленность от метро, корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь. Как правило, цена продажи 1 кв. м с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Размер корректировки определялся по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр.39:



Источник: <https://abn-consult.ru>

Значение корректировки для аналогов рассчитывалось путем сопоставления общей площади оцениваемого объекта и аналогов с учетом коэффициента торможения -0,11. Корректировка применялась в случае, если площадь оцениваемого объекта и площадь аналога относятся к разным ценовым диапазонам.

Корректировка на этаж расположения.

Москва-Сити рассматривается потенциальными арендаторами и собственниками как инструмент позиционирования бизнеса. Офис в башне усиливает внешнюю коммуникацию компании за счёт адреса, видовых характеристик, клиентского маршрута и инфраструктуры.

Спрос на офисы, обладающие видовыми характеристиками выше, чем на офисы, не обладающие таковыми. В башнях Москва-Сити наиболее выигрышные видовые характеристики у офисов, расположенных на высоких этажах.

Выделяют следующие уровни этажей в Москва-Сити:

- Нижний уровень – до 20 этажа;
- Средний уровень – от 20 до 40 этажа;
- Высокий уровень – выше 40 этажа.

Для исследования влияния этажа расположения на стоимость офисных помещений в Москва-Сити необходимо подобрать помещения, которые бы различались между собой только этажом расположения (чтобы исключить влияние прочих факторов на стоимость). Для этого были отобраны помещения, предлагаемые к продаже в одной и той же башне, которая также относится к данному субрынку, помещения предлагаются без отделки (одной и той же стадии готовности), различаются этажом расположения и площадью. Чтобы нивелировать влияние площади на стоимость для анализа рассчитывались и использовались средневзвешенные удельные показатели стоимости по каждому этажу.

Проведенный анализ предложений показал, что наибольшее количество предложений относится к строящимся объектам. Для расчета корректировки были использованы предложения к продаже площадей в БЦ TOP Tower. По данным выборки (полная выборка представлена в Приложении 1) были рассчитаны средневзвешенные удельные показатели стоимости для каждого этажа:

Таблица 32 Данные по продаже офисов в БЦ TOP Tower

Этаж	Общая площадь в продаже, кв. м.	Цена предложения всего по этажу, руб. с НДС	Средневзвешенная стоимость кв. м., руб. с НДС
7	1 521,43	1 003 682 562,00	659 696,84
8	1 515,75	1 004 946 622,00	663 002,88

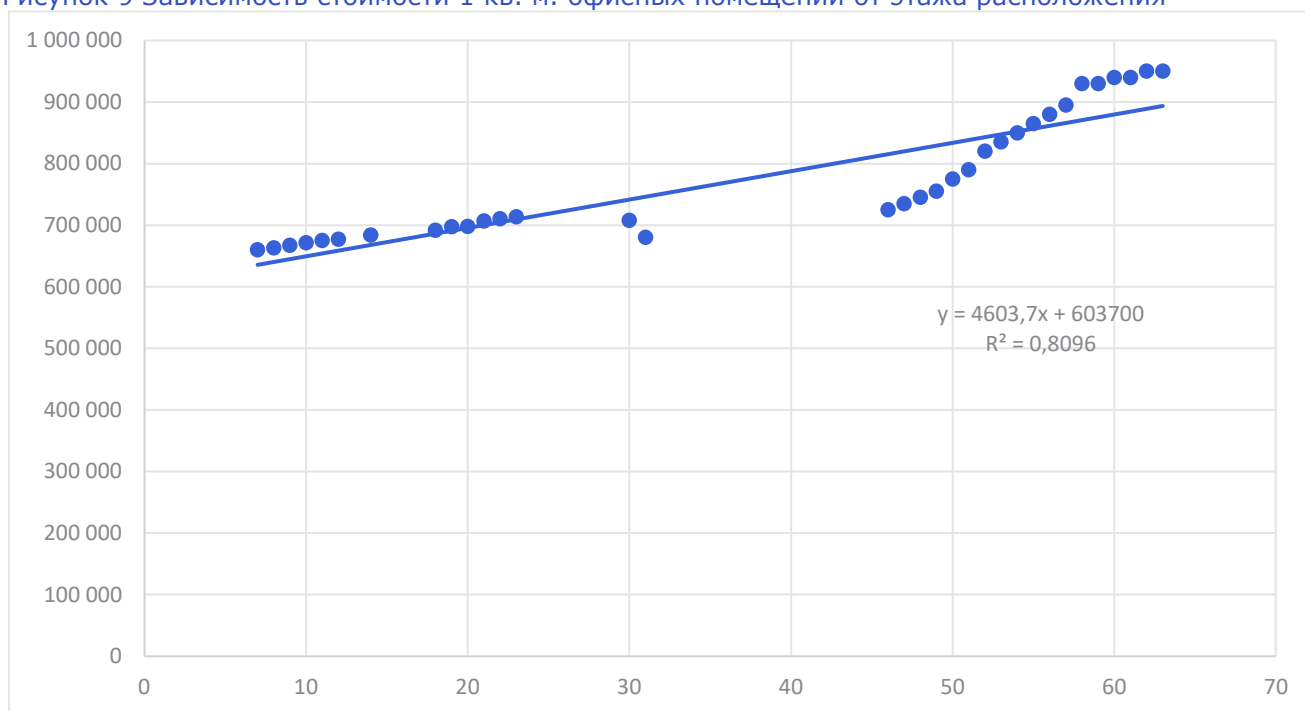
Этаж	Общая площадь в продаже, кв. м.	Цена предложения всего по этажу, руб. с НДС	Средневзвешенная стоимость кв. м., руб. с НДС
9	1 773,61	1 182 908 013,00	666 949,34
10	1 105,00	741 841 333,00	671 349,62
11	1 492,69	1 007 477 277,00	674 940,73
12	1 758,73	1 190 963 817,00	677 172,63
14	1 753,01	1 198 808 603,00	683 857,25
18	933,95	645 894 222,00	691 572,59
19	1 398,19	974 850 249,00	697 223,02
20	322,87	225 363 260,00	698 000,00
21	1 740,12	1 230 094 455,00	706 902,08
22	1 734,08	1 231 585 126,00	710 223,94
23	1 725,28	1 231 068 379,00	713 547,01
30	3 992,90	2 826 088 350,00	707 778,39
31	1 981,60	1 347 488 000,00	680 000,00
46	1 891,15	1 371 083 750,00	725 000,00
47	1 873,40	1 376 949 000,00	735 000,00
48	1 855,89	1 382 638 050,00	745 000,00
49	1 839,39	1 388 739 450,00	755 000,00
50	1 827,56	1 416 359 000,00	775 000,00
51	1 815,05	1 433 889 500,00	790 000,00
52	1 803,03	1 478 484 600,00	820 000,00
53	1 791,12	1 495 585 200,00	835 000,00
54	1 779,66	1 512 711 000,00	850 000,00
55	1 769,87	1 530 937 550,00	865 000,00
56	1 758,38	1 547 374 400,00	880 000,00
57	1 745,15	1 561 909 250,00	895 000,00
58	1 730,36	1 609 234 800,00	930 000,00
59	1 715,60	1 595 508 000,00	930 000,00
60	1 702,68	1 600 519 200,00	940 000,00
61	1 684,84	1 583 749 600,00	940 000,00
62	1 664,09	1 580 885 500,00	950 000,00
63	1 640,48	1 558 456 000,00	950 000,00

Источник:

https://www.cian.ru/cat.php?bs_center_id=335134&cats%5B0%5D=officeSale&deal_type=sale&engine_version=2&from_offrep=1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1, расчет оценщика

Далее для расчета была выведена зависимость стоимости 1 кв. м. офисных помещений от этажа расположения:

Рисунок 9 Зависимость стоимости 1 кв. м. офисных помещений от этажа расположения



Таким образом, анализ показывает, что влияние этажа расположения на стоимость офисных помещений в Москва-Сити может быть описано линейной зависимостью (см. уравнение на графике).

Этажи 9 и 11 относятся к нижнему уровню этажей (до 20 этажа). Аналоги №1, №2 и №3, подобранные для оцениваемых помещений, расположены на более высоких этажах, поэтому в отношении них вводится корректировка.

Этаж 28 относится к среднему уровню этажей (с 20 по 40 этаж). Аналоги №2, №3 и №4, подобранные для оцениваемых помещений, расположенных на 28 этаже, отличаются по данному фактору – они расположены на нижнем уровне этажей. В отношении данных аналогов вводится корректировка.

Корректировка рассчитывается путем последовательного сопоставления стоимости помещения на 9, 11 и 28 этажах и соответственно стоимости помещения на этаже аналога, при этом стоимость рассчитывается с использованием выведенного выше уравнения зависимости стоимости от этажа расположения:

Таблица 33 Расчет корректировки на этаж расположения для расчета стоимости помещения на 9 этаже

Этаж	Стоимость, руб./кв. м.	Корректировка, %
9	645 133	-
30	741 811	-13,0%
20	695 774	-7,3%
18	686 567	-6,0%

Источник: расчет оценщика

Таблица 34 Расчет корректировки на этаж расположения для расчета стоимости помещения на 11 этаже

Этаж	Стоимость, руб./кв. м.	Корректировка, %
11	654 341	-
30	741 811	-11,8%
20	695 774	-6,0%
18	686 567	-4,7%

Источник: расчет оценщика

Таблица 35 Расчет корректировки на этаж расположения для расчета стоимости помещения на 28 этаже

Этаж	Стоимость, руб./кв. м.	Корректировка, %
28	732 604	-
20	695 774	5,3%
18	686 567	6,7%
8	640 530	14,4%

Источник: расчет оценщика

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как незначительные. Итоговое значение получено как произведение среднего значения рыночной стоимости 1 кв. м. на общую площадь.

6.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

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

Рыночная стоимость помещений определялась в рамках двух подходов к оценке: доходного и сравнительного. Результаты, полученные в рамках данных подходов, не имеют существенных различий между собой.

Каждому из использованных подходов был присвоен равный вес = 50%.

Таблица 36 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта

Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Значение, полученное по подходу, руб. без НДС	Обоснованно не применялся	4 740 886 000	4 786 287 000
Весовой коэффициент	0%	50%	50%
Справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб. без НДС	4 763 587 000		

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости ООО «ФИПС», составляет:

4 763 587 000 рублей без учета НДС.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

Идет загрузка...

Москва

Заказать звонок +7 (495) 032-88-84

Продать объект

Аренда офиса 3 400 м², 3 этаж - Федерация

67 000 Р - за м²/год

18 983 335 Р / мес.

Заказать звонок

Описание Планировка Характеристики Фото Инфраструктура О комплексе Похожие предложения

Описание

Аренда этажа в Сити, арендуемая площадь 3 400 кв.м. Современный офисный ремонт, элитная планировка. Рассадка на 500 сотрудников. Возможно оснащение офиса мебелью и сервисом. Окна по всему периметру, организована зона ресепшн, зонирования на отделы, переговорные комнаты, спорт-зал с душем/ванной, кабинеты, зоны отдыха оснащены мебелью. Есть отдельный лифт в помещении. Офис готов к въезду.

Планировка

Характеристики

Адрес

Город	Москва
Округ	ЦАО
Район	Пресненский
Адрес	наб. Пресненская, 12

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

Елена Акатова
Директор департамента офисной недвижимости ИД ОКСИОН

Telegram WhatsApp

Об объекте

Тип сделки	Класс	Площадь бонуса
Аренда	A	3400 м²
Год строительства	Этаж	Планировка
2018	3	Смешанная
Парковочный коэффициент	НДС	Операционные расходы
1/120	не включен	включены в арендную плату
Отопление	Вентиляция	
Есть	Есть	

О здании

Тип здания	Бизнес-центр
Этажность	32
Общая площадь	443 000 м²
Предложенный в аренду	3
Площадь предложенной в аренду	1 243 - 10 968 м²

Фотогалерея



67 000 ₪ за м²/год

18 983 333 ₪ / мес.

Следить за ценой

ID 042623

Записаться на просмотр

Получить консультацию



Елена Асатова

Директор департамента офисной недвижимости NP GROUP



Telegram

WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

67 000 ₪ за м²/год

18 983 333 ₪ / мес.

Следить за ценой

ID 042623

Записаться на просмотр

Получить консультацию



Елена Асатова

Директор департамента офисной недвижимости NP GROUP



Telegram

WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

Смотреть все 18 фото

Аренда офиса 2 474 м², 15 этаж - Федерация

м42644 • ЦАО, Пресненский, влд Пресненская, 12 На карте
Международный деловой центр, Выставочная



71 000 Р ~ за м²/год
14 540 200 Р / мес.

Описание
Федерация - многофункциональный комплекс класса А.
Год постройки: 2008-2017.
Входит в состав делового комплекса «Москва-Сити».

Расположение:
Комплекс «Башня Федерация» находится в Пресненском районе Центрального административного округа (ЦАО) Москвы. Здание удачно расположено по отношению к таким магистралям, как Вузовский и Шимановский проспекты, Новый Арбат, Саввинское и Пресненские набережные. В непосредственной близости проходит ТТК, менее чем в километре находится знаменитый мост «Блаженный». Ближайшие станции метро – «Международная» и «Деловой центр» Московского Центрального кольца находятся в трех минутах ходьбы, менее чем за десять минут можно доехать до станций метро «Деловой центр» Калининской линии и «Выставочная».

Описание

- Общая площадь составляет 423 000 кв. м. В аренду предоставляются помещения от 160 до 7 000 кв. м.
- Высота потолков: 3 – 3,5 м
- Предоставляются помещения с отделкой, под отделку
- Планировка: открытая
- Высококачественная дизайнерская отделка общей зон.
- Объект включает в себя два корпуса: 62-этажная Башня «Запад» и 97-этажная Башня «Восток». В фасадах обоих корпусов применено сплошное ламинарное остекление с теплозащитой из аргона, отражающими ультрафиолет. Архитектурный облик башни «Запад» отличается строгостью форм и линий, а основной формой является изображение на фасаде облака, создающее иллюзию парения в небесах. Башня «Восток» отличается необычной прогнутой конфигурацией.
- Блоки здания саморегулируемы и имеют отдельные входные, в том числе лифтовые группы.
- В центре установлено 87 скоростных лифтов фирмы Thyssen krupp и скоростные эскалаторы.
- Услуги комплекса: бренд навигации, заказ припусков, информационные справки на главном ресепшене комплекса.
- Профессиональная управляющая компания.

Техническое оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, бесперебойная система энергоснабжения, система оптоволоконной связи.

Паркинг: подземный и наземная парковка на 6 000 м. Парковочный коэффициент: 1/120

Безопасность: контроль доступа, видеонаблюдение периметра, круглосуточная охрана, охранная сигнализация

Инфраструктура:

- Внутренняя: ресторан, кафе, гостиница, фитнес-клуб и медицинский центр, бассейн и кинотеатр, супермаркет, аптека, отделения банков. Знаковые объекты инфраструктуры: клуб «Небос» на 61-м этаже и ресторан Siny с великолепными панорамными видами на 62-м, расположенные в Бизнесс-«Золоте»
- Внешняя: окружение Бизнес-центра составляет объекты делового района «Москва-Сити». Здесь функционирует огромное количество точек общественного питания, офисы финансовых организаций и нотариальные конторы, досугово-развлекательные и образовательные объекты

[Свернуть](#)



Об объекте

Тип сделки Аренда	Этаж A	Площадь Бизнес 3474 м²
Надстроительство 2018	Этаж 15	Парковочный коэффициент 1/120
НДС не включен	Операционные расходы 5600 руб. м² в год	Охрана Есть

О здании

Тип здания	Бизнес-центр
Этажность	12
Общая площадь	443 000 м²
Предложенный в аренду	3
Площадь предложенный в аренду	1 243 - 10 960 м²

71 000 Р ~ за м²/год

14 040 200 Р / мес.

[Следить за ценой](#) ID 44324

[Залиться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)

 **Елена Акатова**
Директор департамента офисной недвижимости МР ОА ОДПР

[Telegram](#) [WhatsApp](#)

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

[Предложить](#)

71 000 Р ~ за м²/год

14 040 200 Р / мес.

[Следить за ценой](#) ID 44324

[Залиться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)

 **Елена Акатова**
Директор департамента офисной недвижимости МР ОА ОДПР

[Telegram](#) [WhatsApp](#)

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

[Предложить](#)

Об объекте

Тип сделки Аренда	Этаж A	Площадь Бизнес 800 м²
Надстроительство 2011	Этаж 9	Паркинг 33
Проектирование СМЕШАННАЯ	Парковочный коэффициент 1/100	НДС не включен
Операционные расходы 14500 руб. м² в год	Охрана Есть	Мобильность Есть

О здании

Тип здания	Бизнес-центр
Этажность	38
Общая площадь	186 000 м²
Предложенный в аренду	6
Площадь предложенный в аренду	130 - 3 328 м²

58 900 Р ~ за м²/год

3 526 600 Р / мес.

[Следить за ценой](#) ID 45292

[Залиться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)

 **Елена Акатова**
Директор департамента офисной недвижимости МР ОА ОДПР

[Telegram](#) [WhatsApp](#)

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

[Предложить](#)

kexpert/office/pomeschenie/gorod-stolits-severnoy-blok-s25951

Moscow

Секции здания

+7 (885) 932-66-44

Продать объект

Городской центр Санкт-Петербурга

Торговая в MFC GROUP

Аренда офиса 554 м², 8 этаж - Город Столиц, башня Санкт-Петербург

с25951 • ЦАО, Промышленный, Промысловая набережная, Б, стр. 1

Международный деловой центр, выставочный

554 м²

Флак

Средней

Хорошо А

Министраль ТТБ

Архитектура

Продажа

61 500 за м²/год

2 839 762 руб / мес.

Закладки

Описание

Город Сталиц - многофункциональный комплекс, который включает в себя офисы класса А, роскошные апартаменты и торговые галереи.

Объект получит престижную награду Wing of Glass в номинации «Крупнейший проект»

Год постройки: 2009

Расположение:

Комплекс расположен в Пресненском районе Западного административного округа (ЗАО) Москвы в самом известном деловом районе Москвы - «Москва-Сити». Местоположение комплекса обеспечивает удобный доступ к Третьему транспортному кольцу (более 500 м) и к линии Ленинградскому проспекту, Кузьминскому проспекту, Ленинскому проспекту, а также к Садовому кольцу, улицам Новой Арбат, Красная Пресня, дороге ливом от ближайшей станции метро «Выставочная» займет не более 3 минут.

Описание

- Общая площадь: 142 708 кв. м. В аренду предоставляется помещение от 184 до 780 кв. м
- Высота потолков: 3,75 м
- Шаг колонн: 9*9 м
- Предоставляются помещения с высококачественной отделкой: ковровые, ламинат, стены окрашены, подвесные потолки
- Планировка: открытая
- Высококачественная отделка общих зон
- Объект представляет собой комплекс из 2-х высотных башен: «Москва» (76 этажей) и «Санкт-Петербург» (89 этажей) с 18-этажной соединяющей частью
- Офисные помещения занимают с 4 по 17 этажи
- В центре установлено более 30 скоростных лифтов KONE
- Профессиональные управляющие компании

Техническое оснащение: системы механической проточно-вытяжной вентиляции с подогревом/охлаждением воздуха, климатические системы теплорегулирования

Телекоммуникации: оптоволоконные линии связи, выделенные линии Интернет. Оператор – Капитал-Телеком

Паркинг: 6-уровневая подземная парковка на 2 213 м². Парковочный коэффициент 1:50

Аренда

Продажа

61 500 Р. за м²/год

2 819 162 Р. 1 мес.

Следить за ценой

Ф.И.О.ИП

Забронировать на просмотр

Получить консультацию



Елена Акатова

Директор департамента операций недвижимости ИП ООО

 Telegram
  WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить



Паркинг: 6-уровневая подземная парковка на 2 213 м.м. Парковочный коэффициент 1:60

Безопасность: многоуровневые системы безопасности, камеры видеонаблюдения внутри и по периметру, контроль доступа, профессиональная круглосуточная охрана.

Инфраструктура:

- Внутренняя: кафе, рестораны, банковские отделения, салоны красоты, химчистка, салоны техники, фитнес-клуб World Class, супермаркеты, доставка цветов, оптика
- Внешняя: окружающая бизнес-центра составляет объекты делового района «Москва-Сити». Здесь функционирует огромное количество точек общественного питания, офисы финансовых организаций и нотариальные конторы, досугово-развлекательные объекты

[Свернуть](#)

Планировка



Характеристики

Адрес

Город	Москва
Округ	ЦАО
Район	Пресненский
Адрес	Пресненская набережная, В. стр. 1

Аренда

Продажа

61 500 Р ~ за м²/год

2 839 762 Р / мес.

[Следить за ценой](#)

ID 423851

[Записаться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)



Елена Аksenova

Директор департамента офисной недвижимости ИГ «НКО»

[Telegram](#) [WhatsApp](#)

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

[Предложить](#)



Аренда

Продажа

61 500 Р ~ за м²/год

2 839 762 Р / мес.

[Следить за ценой](#)

ID 423851

[Записаться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)

Об объекте

Тип сделки	Экономический субъект	Класс
Аренда	Да	A
Площадь пола	Год постройки	Этаж
554 м²	2009	8
Этаж	Панельная	Панельный коэффициент
51	смешанная	1.60
ИЭС	Оптовый расход	Подъезд
не включен	12125 руб. м² в год	Есть

О здании

Тип здания	Бизнес-центр
Этажность	76
Общая площадь	149 708 м²
Предложен в аренду	1
Площадь предложен в аренду	554 м²



Аренда

Продажа

61 500 Р ~ за м²/год

2 829 702 Р / мес.

Следить за ценой

ID: 023951

Записаться на просмотр

Получить консультацию



Елена Акатова

Директор департамента офисной недвижимости ИД

Telegram

WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

Аренда

Продажа

61 500 Р ~ за м²/год

2 829 702 Р / мес.

Следить за ценой

ID: 023951

Записаться на просмотр

Получить консультацию



Елена Акатова

Директор департамента офисной недвижимости ИД

Telegram

WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

030310 + 1400, Пресновский, Пресновская набережная, 10В

 Международный выставочный центр, Выставочные

870 м² 21 этаж Состояний Класс А Магистраль 700

[Join SATU service](#)

Паркинг: подземный многоярусный паркинг на 1 295 ям. Сохраненный наземный паркинг на 250 ям.
Парковок коэффициент 1/100.

 [Telegram](#)
 [WhatsApp](#)

Type of contract:

Паркинг: подземный многоярусный паркинг на 1 295 м/м. Охраняемый наземный паркинг на 250 м/м. Парковочный коэффициент 1/100.

Безопасность: круглогодичная охрана, служба безопасности, система контроля доступа в здание, система видеонаблюдения, система сигнализации (двери оборудованы магнитными датчиками), видефоны в офисах и кнопки вызова охраны.

Инфраструктура:

- Внутренняя на территории центра находятся рестораны и кофейни, конференц-залы, фитнес-центр, салон красоты. Предусмотрена торговая зона площадью 5 000 кв. м
- Внешняя: в непосредственной близости от делового комплекса «Башня на набережной» располагаются отделения банков, салоны связи, автоцентр, супермаркет, а так же множество кафе и ресторанов

Свернуть

Планировка



Об объекте

Тип сделки	Класс	Площадь пола
Аренда	A	670 м²
Год постройки	Этаж	Местоположение
2005	21	Фальшпол
Помещение	Парковочный коэффициент	НО
смешанная	1/120	не включен
Средняя стоимость аренды	Отдел	
16000 руб. м² в год	Есть	

О здании

Этажность 36

74 000 ₽ за м²/год

4 131 800 ₽ / мес.

Следить за ценой

ID: 6023814

Записаться на просмотр

Получить консультацию



Елена Акатова

Директор департамента офлайн недвижимости НН

Telegram

WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

74 000 ₽ за м²/год

4 131 800 ₽ / мес.

Следить за ценой

ID: 6023814

Записаться на просмотр

Получить консультацию



Елена Акатова

Директор департамента офлайн недвижимости НН

Telegram

WhatsApp

Предложите нам свою





Аренда офиса 737 м², 26 этаж - Башня на Набережной

122002 • ЦАО, Пресненский, Пресненская набережная, 100 [На карте](#)

Международная, деловой центр, выставочный

74 000 Р за м²/год

4 544 833 Р / мес.

[Заказать звонок](#)

Описание

Башня на Набережной - бизнес-центр класса А.

Год постройки: 17-этажная башня - 2004, 27-этажная башня - 2005, 59-этажная башня - 2007

Расположение

Бизнес-центр «Башня на набережной» находится в районе Дорогомилово Западного округа Москвы в 3 минутах ходьбы от станции метро «Международная». Расстояние до ТТК составляет всего 600 метров, до Садового кольца - около 3 км. Неподалеку расположена «Текстовская» станция Бюроусского направления железной дороги. В 4-е километре - Киевский вокзал. Комплекс связан скоростной транспортной линией с аэропортами «Внуково» и «Шереметьево».

Описание

- Общая площадь составляет 265 602 кв. м, аренда: 162 997 кв. м. В аренду предоставляются помещения от 400 до 57 000 кв. м
- Высота потолков: 2,9 м
- Предоставляются помещения с отделкой и без отделки
- Планировка: открытая. Возможна организация пространства по проекту арендатора
- Объект включает в себя 3 здания с панорамным остеклением фасадов. Доминантой является 57-этажная небоскреб, рядом с которым построены малые корпуса: 27-этажный и 17-этажный, выполненный в форме полусферы
- Уникальные звукопроницающие и энергоберегающие фасады корпусов, витражи из низкоэмиссионного закаленного стекла. Входные группы, холлы и общие зоны имеют престижную отделку
- В Бизнес-центре установлены 40 скоростных лифтов KONE, которые спускаются в подземный паркинг
- Услуги комплекса: переговорные комнаты, конференц-залы, кухни, кофеварочный центр, ресепшн с предоставлением профессиональных секретарских услуг

Техническое оснащение: система "Умное Здание", круглосуточная диспетчерская, системы вентиляции и кондиционирования, система терморегулировки внутрифоновых помещений, сплинкерные системы пожаротушения, системы пожаробезопасности и дымоудаления.

Телекоммуникации: цифровые телефонные линии, высокоскоростной доступ в интернет, беспроводной интернет. Услуги предоставляет крупнейшие московские провайдеры - Совинет и Комстар. Возможно заведение своего провайдера.

74 000 Р за м²/год

4 544 833 Р / мес.

[Заказать звонок](#)

[Записаться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)



Елена Авагова
Директор департамента коммерческой недвижимости M2 GROUP

[Telegram](#) [WhatsApp](#)

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

[Предложить](#)

Паркинг: подземный многоярусный паркинг на 1 295 м². Сохраняемый наземный паркинг на 230 м². Парковочный коэффициент 1:100.

Безопасность: круглосуточная охрана, служба безопасности, система контроля доступа в здание, система видеонаблюдения, система сигнализации дверей, оборудованы магнитными датчиками, видеодомофоны в офисах и входы высшего охраны.

Инфраструктура:

- Внутренняя на территории центра находятся рестораны и кофейни, конференц-залы, фитнес-центр, салон красоты. Предусмотрена торговая зона площадью 5 000 кв. м
- Внешняя: в непосредственной близости от делового комплекса «Башни на набережной» располагаются отделения банков, салоны связи, автоцентр, супермаркет, а так же множество кафе и ресторанов

Об объекте

Тип сделки Аренда	Класс А	Площадь бонус 737 м²
Год постройки 2005	Этаж 26	Натуральные материалы Фальшпол
Парковочный коэффициент 1/120	НДС не включен	Операционные расходы 16000 руб. м² в год
Охрана Есть		

О здании

Этажность 36

74 000 Р за м²/год

в 544 833 Р / мес.

Следить за ценой

ID 65498

Затянуться на просмотр

Получить консультацию

74 000 Р за м²/год

в 544 833 Р / мес.

Следить за ценой

ID 60298

Затянуться на просмотр

Получить консультацию

Елена Ахатова
Директор департамента аренды недвижимости МР ЦОСНП

Telegram WhatsApp

Предложите нам свою

Данные о среднерыночном размере ОРЕХ в 1 кв. 2026 г.

Средневзвешенная ставка аренды внутри ТТК*:

класс A/Prime

класс B+

62 800
руб./кв. м/год

35 800
руб./кв. м/год

▲ +14%

▲ +3%

Среднерыночный ОРЕХ без НДС внутри ТТК:

класс A/Prime

класс B+/-

9 200
руб./кв. м/год

8 400
руб./кв. м/год

Аналоги для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода.

kt.expert/office/pomeschenie/federatsiya-bashnya-vostok-os38120
Заказать звонок +7 (495) 052-48-04 Продать объект

Продажа офиса 994 м², 30 этаж - Федерация

875 000 000 ₽

от 38 120 руб./мес.

Москва • ЦАО, Пресненский, наб Пресненский, 12

Международный деловой центр, выставочные

Описание

Федерация - многофункциональный комплекс класса А

Год постройки: 2008-2017

Входит в состав делового комплекса «Москва-Сити»

Расположение:

Комплекс «Башня Федерации» находится в Пресненском районе Центрального административного округа (ЦАО) Москвы. Здание удачно расположено по отношению к таким магистралям, как Кузнецкий и Шмитовский проспекты, Новый Арбат, Саввинская и Пресненская набережные. В непосредственной близости проходит ТТК, менее чем в километре находится знаменитый мост «Багратион». Ближайшие станции метро - «Международная» и «Деловой центр» Московского Центрального кольца находятся в трех минутах ходьбы, менее чем за десять минут можно доехать до станций метро «Деловой центр» Кольцевой линии и «Выставочная».

Описание

- Общая площадь составляет 425 000 кв. м, в аренду предоставляется помещения от 169 до 7 000 кв. м
- Высота потолков: 5 - 3,8 м
- Предоставляется помещения с отделкой, под отделку
- Планировка: открытая
- Высокоспециализированный дизайнерский отделка общих зон.
- Объект включает в себя два корпуса: 62-этажная башня «Запад» и 97-этажная башня «Восток». В фасадах обоих корпусов применено сплошное панорамное остекление стеклоалюминием с артином, отражающим ультрафиолет. Архитектурный облик башни «Запада» отличается строгостью форм и линий, а изломанной здания являются изображенные на фасадах облака, создающие иллюзию скверения в небесах. Башня «Восток» отличается необычной треугольной конфигурацией
- Блоки здания самодостаточны и имеют отдельные входы, в том числе лифтовые группы
- В центре установлено 67 скоростных лифтов фирмы Thyssen krupp и скоростные эскалаторы
- Услуги комплекса: бронь парковки, заказ протусков, информационные справки на главном ресепшен комплекса
- Профессиональная управляющая компания

Техническое оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, бесперебойная система энергоснабжения, система пожаротушения

Телекоммуникации: оптово-волоконные сети, несколько деловых телефонных номеров

875 000 000 ₽

от 38 120 руб./мес.

Следить за ценой ID 503812

Взглянуться на проект

Получить консультацию

Елена Акатова
Директор департамента офисной недвижимости МР GROUP

Telegram WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

Паркинг: подземная и наземная парковка на 6 000 м/м. Парковочный коэффициент: 1/120

Безопасность: контроль доступа, видеонаблюдение периметра, круглосуточная охрана, охранная сигнализация

Инфраструктура:

- Внутреннее: ресторан, кафе, пастинка, фитнес-клуб и медицинский центр, бассейн и хангутап, супермаркет, аптека, отделения банков. Знаковые объекты инфраструктуры - клуб «небо» на 8-1-м этаже и ресторан Zouz с великолепными панорамными видами на 23-м, расположенные в Башне «Запад»
- Внешнее: окружение бизнес-центра составляют объекты делового района «Москва-Сити». Здесь функционирует огромное количество точек общественного питания, офисы финансовых организаций и материальные центры, досугово-развлекательные и образовательные объекты.

[Свернуть](#)

Характеристики

Адрес

Город: Москва
Округ: ЦАО
Район: Пресненский
Адрес: наб Пресненская, 12

Об объекте

Тип здания:	Класс:	Площадь, кв.м:
Продажа	A	994 м²
Год /Приниматель:	Этаж:	Парковочный коэффициент:
2018	30	1/120
НДС:	не применим	

О здании

Тип здания:	Бизнес-центр
Этажность:	92
Общая площадь:	443 000 м²
Предполагаемый в продажу:	3
Площадь предложений в продажу:	328 - 18 850 м²

875 000 000 P

880 281 P/m²

[Следить за ценой](#)

ID: 63812

[Записаться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)



Елена Акатова

Директор департамента офисной недвижимости ИР

[Telegram](#)

[WhatsApp](#)

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

[Предложить](#)

875 000 000 P

880 281 P/m²

[Следить за ценой](#)

ID: 63812

[Записаться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)



Елена Акатова

Директор департамента офисной недвижимости ИР

[Telegram](#)

[WhatsApp](#)

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

[Предложить](#)

cian.ru/sale/commercial/315354395/

Продается офис (А) в деловом центре «Империя»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, бс2. [На карте](#)

Деловой центр: 2 мин. Деловой центр: 3 мин. Деловой центр: 4 мин.
Посмотреть ещё 3.

[Пополнить](#)



Площадь: 2 984 м² Этаж: 20 из 60 Парков: 1700 мест
Класс: А

Бизнес-центр "Imperia Tower" класса А
Площадь: 2 984 м²
Стоимость за 1 м²: 830 111,3 р., включая НДС
Стоимость площади: 2 477 052 016,0 р., включая НДС
Система налогообложения: НДС
Готовность: готово к въезду
Этаж: 20
Планировка: кабинетная
Наличие с/у: . На этом же этаже
Статус: свободен

Характеристики здания
Адрес: Пресненская наб., д. 6, стр. 2, Москва
Округ: ЦАО
Класс: А
Площадь здания: 203 191 м²
Полная площадь: 203 191 м²
Этажность: 60
Назначение: 3
Год постройки: 2011
Лифты: 2 пас., 4 груз. (тоннаж 1.00т.)
Безопасность: Охрана, Контрольно-пропускной пункт

Продана готового арендного бизнеса. Помещения с отделкой.

[Скрыть](#)

2 477 052 016 Р [Следить за изменением цены](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 830 112 Р
Налог: НДС включен: 446 681 511 Р

+7 911 147-09-38

Номер только для заявок, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Риэлти Гайд
Документы проверены

АГЕНТОР
Артём Галушко
★ 5.0 - 2

Среда на Лобачевского

Рассрочка от 120 тыс. Р в месяц! Двор-парк с площадками для разных возрастов, Панорамное остекление



2 477 052 016 Р [Следить за изменением цены](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 830 112 Р
Налог: НДС включен: 446 681 511 Р

+7 911 147-09-38

Номер только для заявок, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Риэлти Гайд
Документы проверены

АГЕНТОР
Артём Галушко
★ 5.0 - 2

Среда на Лобачевского

Рассрочка от 120 тыс. Р в месяц! Двор-парк с площадками для разных возрастов, Панорамное остекление

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь	2 984 м²
Этаж	20 из 60
Номер налоговой	3
Высота потолков	3,3 м
Вход	Общий с улицы
Парковка	Подземная, 1700 мест Подземная, 1700 мест Наземная, 218 мест

О БЦ «Империя»

Год постройки	2011	Тип здания	Деловой центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	198 712,7 м²
Лифты	22	Вентиляция	Приточная
Кондиционирование	Центральное	Отопление	Автономное
Система пожаротушения	Гидрантная		

2 477 052 016 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 830 512 Р

Налог НДС включен: 446 685 511 Р

+7 911 147-09-38

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если заходите оставить жалобу, напишите нам



Агентство недвижимости
Риэлти Гайд
Документы проверены



РИЭЛТОР
Артём Галущко
★ 5,0 - 2

Среда на Лобачевского

Расорочка от 120 тыс. Р в месяц! Двор-парк с площадками для разных возрастов. Панорамное остекление.



для Арендатора

Москва и МО

Назад в здание

Дата обновления - Доступно на тарифе



Планировка

Расположение

Панорама

Контакты

Заявка на покупку

Добавить в избранное

Добавить к сравнению

Нашли ошибку?

Презентация

Поделиться

m2data TELEGRAM

ВСТУПАЙТЕ В ЧАТ M2DATA

ДЛЯ ВСЕХ ИГРОКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Подключиться

Продажа офиса 2 350.7 м² в МФК Башня Федерация (Восток)

г Москва, Пресненская наб., д 12

Деловой центр

Деловой центр

Выставочная

Площадь	2 350.7 м²	Мебель	С мебелью
Тип помещения	Офис	Вход в помещение	Из здания
Есть арендатор	Да	Доступ в помещение	По пропускам
Этаж	Доступно на тарифе	Высота потолков	3м-5м
Отделка	С отделкой	Дополнительно	Кухня, С/у в блоке, Мокрая точка
Планировка	Смешанная		

Описание

В продажу предлагается готовый арендный бизнес. Представляет собой блок офисных помещений, занимающий весь 18 этаж Башни Федерации: 371 рабочее место, своя кухня, оборудованный лекторий, мягкие зоны отдыха. Помещение с видовыми характеристиками, дизайнерским ремонтом и мебелью.

Условия продажи

2350.7 м²

Офис

Стоимость за 1 м²	723 189 Р
Общая стоимость	1 700 000 000 Р
Договор купли-продажи	Доступно на тарифе
Эксплуатационные расходы в здании	По запросу
Налоги	НДС
НДС	22% включён

723 189 Р/м²

×

2350.7 м²

=

1 700 000 000 Р

ГЛАВ

МАП

ГАП

Окупаемость

Доступно на тарифе

Доступно на тарифе

Доступно на тарифе

Контакты

Заявка на покупку

Добавить в избранное

Добавить к сравнению

Нашли ошибку?

Презентация

Поделиться

m2data TELEGRAM



Продажа офиса 554 м², 8 этаж - Город Столиц, башня Санкт-Петербург

©2021 • ЦАО, Пресненский Пресненский набережная, 8, стр. 1 [Не катит](#)
Медиацентр. Деловой центр. Выставочная

Город Столиц - многофункциональный комплекс, который включает в себя офисы класса А, роскошные апартаменты и торговые галереи

Объект получил престижную награду Wing of Glass в номинации «Крупнейший проект»

Год постройки: 2009

Расположение:

Комплекс расположен в Пресненском районе Западного административного округа (ЗАО) Москвы в так называемом деловом районе Москвы - «Москва-Сити». Местоположение комплекса обеспечивает удобный доступ к Третьему Транспортному кольцу (авто 500 м) и по нему к Ленинградскому проспекту, Кутузовскому проспекту, Ленинскому проспекту, а также к Садовому Кольцу, улице Новой Арки, Красной Пресне. Доехать пешком от ближайшей станции метро «Выставочная» займет не более 5 минут.

Discussion

- Общая площадь: 149 708 кв. м. В аренду предоставляется помещения от 184 до 780 кв. м
- Высота потолков: 3,73 м
- Шаг колонн 9*9 м
- Предоставляются помещения с высококачественной отделкой: ковролин, ламинат, стены периллами, подвесные потолки
- Планировка: открытая
- Высококачественная отделка общего элн
- Объект представляет собой комплекс из 2-х высотных Башен: «Москва» (78 этажей) и «Санкт-Петербург» (69 этажей) с 18-этажной соединяющей частью
- Офисные помещения занимают с 5 по 17 этаж
- В центре установлены более 40 скоростных лифтов KONE
- Профессиональные управленческие компании

Техническое оснащение: системы механической притоно-вытяжной вентиляции с подогревом/охлаждением воздуха, сплит-системы кондиционирования.

Телекоммуникации: оптоволоконные линии связи, выделенные линии Интернет, Оператор - Мобильный Телеком

Паркинг: 6-уровневая подземная парковка на 2 213 м.м. Парковочный коэффициент 1.00

Безопасность: многоуровневая система безопасности, камеры видеомониторинга внутри и по периметру, контроль доступа, профессиональная круглосуточная охрана.

443 280 000 ₺
 Купить в 1 клик

Продажа Аренда

443 280 000 Р

800 000 Р/м²

Создать заголовок ID объекта

Записаться на просмотр

Получить консультацию

Елена Алатова
Директор департамента цифровой недвижимости ИТ-Росстат

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

Инфраструктура

- Внутренние кафе, рестораны, банковские отделения, салоны красоты, аптека, салоны техники, фитнес-клуб World Class, супермаркеты, доставка цветов, оптика
- Бизнес-парк: окружающие бизнес-центра составляют объекты делового района «Москва-Сити». Здесь функционирует огромное количество зоник общественного питания, офисы финансовых организаций и нотариальные конторы, досугово-развлекательные объекты

[Свернуть](#)

Планировка



Об объекте

Тип сделки	Земельный объект	Этаж
Продажа	Да	А
Площадь пола	Род. строительный	Этаж
554 м²	2009	В
Лифты	Помещение	Параметрический коэффициент
51	смешанный	1/60
НДС	Строение	
не включен	Есть	

О здании

Тип здания	Бизнес-центр
Этажность	76
Общая площадь	149 708 м²
Предполагаемый в продажу	2
Площадь предложения в продажу	554 - 7 902 м²

Продажа

Аренда

443 280 000 Р

800 000 RUB

Следить за ценой

ID 662589

Записаться на просмотр

Получить консультацию



Елена Акатова

Директор департамента офисной недвижимости МР

СКОУП

Telegram

WhatsApp

Предложите нам свою цену, и мы свяжемся с вами

Предложить

Аналоги для расчета корректировки на этаж расположения.


Умный помощник
+
Разместить за 0 ₽


Избранное

[Объявления](#) [Жилые комплексы](#) [Сохранённые поиски](#)

Все объявления

Выбрано 105 [↑↓ По дате добавления в избранное](#) [⚙ Фильтр](#)



Офис 331,51 м² за 227,05 млн. руб.
 класса А
 Включая НДС • 684 900 Р/м²

- Шелепиха 8 мин.
- Шелепиха 10 мин.
- Москва-Сити 13 мин.
- Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 331,51 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 171,37 м² за 123 млн. руб.
 класса А
 Включая НДС • 717 800 Р/м²

▲ Шелепиха 🚶 8 мин.
▲ Шелепиха 🚶 10 мин.
▲ Москва-Сити 🚶 13 мин.
▲ Москва-Сити 🚶 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 171,37 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

MR Office



Офис 1 815,05 м² за 1433,88 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 790 000 Р/м²

📍 Шелепиха 🕒 8 мин.
📍 Шелепиха 🕒 10 мин.
📍 Москва-Сити 🕒 13 мин.
📍 Москва-Сити 🕒 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1815.05 м² на 51 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

MR Office

 **Отзыв о сайте**



Офис 338,05 м² за 241,53 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 714 500 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 338.05 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 326,13 м² за 213,68 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 655 200 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 326.13 м² на 7 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 277,14 м² за 182,8 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 659 600 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 277.14 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 278,46 м² за 182,75 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 656 300 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 278.46 м² на 8 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 165,36 м² за 114,14 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 690 300 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 165.36 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 319,12 м² за 224,85 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 704 600 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 319.12 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 323,57 м² за 224,78 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 694 700 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 323.57 м² на 19 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 339,93 м² за 241,75 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 711 200 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 339.93 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 228,28 м² за 158,08 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 692 500 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 228,28 м² на 19 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 779,66 м² за 1512,71 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 850 000 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1779,66 м² на 54 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 132,18 м² за 92,98 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 703 500 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132,18 м² на 19 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 236,44 м² за 158,29 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 669 500 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 236,44 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 255,25 м² за 166,67 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 653 000 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 255.25 м² на 7 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 236,53 м² за 166,13 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 702 400 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 236.53 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 163,24 м² за 111,08 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 680 500 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 163.24 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 230,89 м² за 159,15 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 689 300 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 230.89 м² на 18 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 131,02 м² за 88,72 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 677 200 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 131,02 м² на 11 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 333,64 м² за 226,3 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 678 300 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 333,64 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 328,84 м² за 223,05 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 678 300 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 328,84 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 132,45 м² за 89,25 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 673 900 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132,45 м² на 10 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

Отзыв о сайте



Офис 130,81 м² за 87,72 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 670 600 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 130.81 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

MR Office

+7 986 264-17-57



Офис 239,02 м² за 167,09 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 699 100 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 239.02 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

MR Office

+7 986 264-17-57



Офис 132,43 м² за 88,8 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 670 600 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132.43 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

MR Office

+7 986 264-17-57



Офис 340,38 м² за 227,5 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 668 400 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 340.38 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

MR Office

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 218,50 м² за 154,19 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 705 700 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 218.50 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 338,78 м² за 239,82 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 707 900 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 338.78 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 221,35 м² за 155,47 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 702 400 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 221.35 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 132,66 м² за 94,2 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 710 100 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132.66 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 132,75 м² за 94,7 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 713 400 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132.75 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 133,19 м² за 95,45 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 716 700 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 133.19 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 132,97 м² за 91,36 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 687 100 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132.97 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 134,44 м² за 95,46 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 710 100 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 134.44 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 337,05 м² за 236,37 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 701 300 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 337,05 м² на 19 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 730,36 м² за 1609,23 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 930 000 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1730,36 м² на 58 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 164,07 м² за 111,1 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 677 200 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 164,07 м² на 8 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 164,42 м² за 110,8 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 673 900 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 164,42 м² на 7 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 317,20 м² за 224,54 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 707 900 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 317.20 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 684,84 м² за 1583,74 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 940 000 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1684.84 м² на 61 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 702,68 м² за 1600,51 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 940 000 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1702.68 м² на 60 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 243,87 м² за 163,27 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 669 500 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
 -  Шелепиха  10 мин.
 -  Москва-Сити  13 мин.
 -  Москва-Сити  16 мин.
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 243.87 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 1 715,60 м² за 1595,5 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 930 000 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1715,60 м² на 59 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 133,80 м² за 94,12 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 703 500 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 133,80 м² на 19 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 325,13 м² за 215,17 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 661 800 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 325,13 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 134,54 м² за 95,98 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 713 400 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 134,54 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 234,46 м² за 165,45 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 705 700 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 234,46 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 243,31 м² за 168,49 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 692 500 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 243,31 м² на 19 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 232,09 м² за 156,91 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 676 100 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 232,09 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 131,13 м² за 89,23 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 680 500 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 131,13 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 131,34 м² за 90,24 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 687 100 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 131.34 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 791,12 м² за 1495,58 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 835 000 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1791.12 м² на 53 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 224 м² за 156,59 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 699 100 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 224.00 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 327,90 м² за 219,16 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 668 400 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 327.90 м² на 11 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 130,92 м² за 88,22 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 673 901 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 130.92 м² на 10 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 132,58 м² за 90,22 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 680 500 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132.58 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 132,47 м² за 89,7 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 677 200 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132.47 м² на 11 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 270,70 м² за 176,76 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 653 000 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 270.70 м² на 7 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 320,55 м² за 224,8 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 701 300 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 320.55 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 640,48 м² за 1558,45 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 950 000 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1640.48 м² на 63 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 664,09 м² за 1580,88 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 950 000 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1664.09 м² на 62 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 237,23 м² за 160,39 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 676 100 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.
 Шелепиха  10 мин.
 Москва-Сити  13 мин.
 Москва-Сити  16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 237.23 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 275,57 м² за 182,67 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 662 900 Р/м²

Москва-Сити 9 мин.

Шелепиха 10 мин.

Шелепиха 11 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 20А

Предлагается офисное помещение 275.57 м² на 10 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 134,65 м² за 96,5 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 716 700 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 134.65 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 132,08 м² за 92,48 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 700 200 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 132.08 м² на 18 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 169,29 м² за 117,97 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 696 900 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 169.29 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 Отзыв о сайте



Офис 335,83 м² за 226,68 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 675 000 Р/м²

-  Москва-Сити  9 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Шелепиха  11 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 20А

Предлагается офисное помещение 335.83 м² на 11 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 981,60 м² за 1347,48 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 680 000 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1981.60 м² на 31 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 245,36 м² за 161,02 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 656 300 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 245.36 м² на 8 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 1 827,56 м² за 1416,35 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 775 000 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1827.56 м² на 50 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 322,87 м² за 225,36 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 698 000 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 322,87 м² на 20 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 238,68 м² за 159 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 666 200 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 238,68 м² на 11 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 341,67 м² за 227,24 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 665 100 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 341,67 м² на 8 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 162,63 м² за 111,38 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 684 900 Р/м²

 Шелепиха  8 мин.

 Шелепиха  10 мин.

 Москва-Сити  13 мин.

 Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 162,63 м² на 11 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 171,99 м² за 124,02 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 721 100 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 171.99 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 160,76 м² за 107,98 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 671 700 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 160.76 м² на 7 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 177,87 м² за 128,65 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 723 300 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 177.87 м² на 22 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 160,88 м² за 108,59 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 675 000 Р/м²

Шелепиха 8 мин.

Шелепиха 10 мин.

Москва-Сити 13 мин.

Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 160.88 м² на 8 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 176,71 м² за 128,39 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 726 600 Р/м²

 Шелепиха ⚡ 8 мин.
 Шелепиха ⚡ 10 мин.
 Москва-Сити ⚡ 13 мин.
 Москва-Сити ⚡ 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 176.71 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 161,76 м² за 110,25 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 681 600 Р/м²

 Шелепиха ⚡ 8 мин.
 Шелепиха ⚡ 10 мин.
 Москва-Сити ⚡ 13 мин.
 Москва-Сити ⚡ 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 161.76 м² на 10 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 758,38 м² за 1547,37 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 880 000 Р/м²

 Шелепиха ⚡ 8 мин.
 Шелепиха ⚡ 10 мин.
 Москва-Сити ⚡ 13 мин.
 Москва-Сити ⚡ 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1758.38 м² на 56 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 745,15 м² за 1561,9 млн. руб.

MR Office

класса А
Включая НДС • 895 000 Р/м²

 Шелепиха ⚡ 8 мин.
 Шелепиха ⚡ 10 мин.
 Москва-Сити ⚡ 13 мин.
 Москва-Сити ⚡ 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1745.15 м² на 57 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 163,39 м² за 111,72 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 683 800 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 163.39 м² на 10 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

MR Office

+7 986 264-17-57



Офис 325,15 м² за 224,8 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 691 400 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 325.15 м² на 18 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

MR Office

+7 986 264-17-57



Офис 1 891,15 м² за 1 371,08 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 725 000 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1891.15 м² на 46 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

MR Office

+7 986 264-17-57



Офис 328,85 м² за 220,88 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 671 700 Р/м²

-  Шелепиха  8 мин.
-  Шелепиха  10 мин.
-  Москва-Сити  13 мин.
-  Москва-Сити  16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 328.85 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

MR Office

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 189,74 м² за 131,81 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 694 700 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.
 Шелепиха 10 мин.
 Москва-Сити 13 мин.
 Москва-Сити 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 189.74 м² на 14 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 161,33 м² за 109,43 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 678 300 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.
 Шелепиха 10 мин.
 Москва-Сити 13 мин.
 Москва-Сити 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 161.33 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 172,52 м² за 124,97 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 724 400 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.
 Шелепиха 10 мин.
 Москва-Сити 13 мин.
 Москва-Сити 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 172.52 м² на 23 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 839,39 м² за 1388,73 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 755 000 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.
 Шелепиха 10 мин.
 Москва-Сити 13 мин.
 Москва-Сити 16 мин.
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1839.39 м² на 49 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 Отзыв о сайте



Офис 1 855,89 м² за 1382,63 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 745 000 Р/м²

-  Шелепиха 🚶 8 мин.
-  Шелепиха 🚶 10 мин.
-  Москва-Сити 🚶 13 мин.
-  Москва-Сити 🚶 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1855.89 м² на 48 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 240,91 м² за 159,69 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 662 900 Р/м²

-  Шелепиха 🚶 8 мин.
-  Шелепиха 🚶 10 мин.
-  Москва-Сити 🚶 13 мин.
-  Москва-Сити 🚶 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 240.91 м² на 10 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 186,86 м² за 128,59 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 688 200 Р/м²

-  Шелепиха 🚶 8 мин.
-  Шелепиха 🚶 10 мин.
-  Москва-Сити 🚶 13 мин.
-  Москва-Сити 🚶 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 186.86 м² на 12 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 803,03 м² за 1478,48 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 820 000 Р/м²

-  Шелепиха 🚶 8 мин.
-  Шелепиха 🚶 10 мин.
-  Москва-Сити 🚶 13 мин.
-  Москва-Сити 🚶 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1803.03 м² на 52 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 243,15 м² за 160,38 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 659 600 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 243.15 м² на 9 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 1 996,45 м² за 1347,6 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 675 000 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1996.45 м² на 30 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 344,17 м² за 227,77 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 661 800 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 344.17 м² на 7 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 245,83 м² за 169,45 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 689 300 Р/м²

 Шелепиха 8 мин.

 Шелепиха 10 мин.

 Москва-Сити 13 мин.

 Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 245.83 м² на 18 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 164,16 м² за 112,79 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 687 100 Р/м²

М Москва-Сити 9 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Шелепиха 11 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 20А

Предлагается офисное помещение 164.16 м² на 11 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 325,31 м² за 214,21 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 658 500 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 325.31 м² на 8 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб в Москва-

+7 986 264-17-57



Офис 1 873,40 м² за 1376,94 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 735 000 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1873.40 м² на 47 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57



Офис 1 769,87 м² за 1530,93 млн. руб.

MR Office

класса А

Включая НДС • 865 000 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 1769.87 м² на 55 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

+7 986 264-17-57

 [Отзыв о сайте](#)



Офис 179,30 м² за 129,09 млн. руб.

класса А

Включая НДС • 720 000 Р/м²

М Шелепиха 8 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Москва-Сити 13 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 17/1

Предлагается офисное помещение 179.30 м² на 21 этаже офисного небоскреба TOP Tower. TOP Tower — новый премиальный офисный небоскреб

MR Office

+7 986 264-17-57

OFFICE
TOP
TOWER

3%
скидка до ввода

2%
завет НДС

эмпиальные офисы
Москва-Сити



Офисы · БЦ TOP Tower · 161 – 1 996 м² от 107 982 492 Р

Доступно 7077 м² · 63 этажа · Класс А · Включая НДС · от 658 500 Р/м²

М Москва-Сити 9 мин.

М Шелепиха 10 мин.

М Шелепиха 11 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

М Москва-Сити 16 мин.

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинский тупик, 20А

MR Office

7 этаж	Офис	160,8 м²	107 982 492 Р
8 этаж	Офис	164,1 м²	111 108 204 Р
11 этаж	Офис	164,2 м²	112 794 336 Р
18 этаж	Офис	245,8 м²	169 450 619 Р
8 этаж	Офис	325,3 м²	214 216 635 Р

[Ещё 4 площади](#)

+7 986 264-17-57

А циан

[Полная версия сайта](#)

Отзыв о сайте