
Отчет об оценке

СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СВЯЗАННЫХ С ВОЗНИКНОВЕНИЕМ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ (ЕГО ЧАСТЬ) ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ ЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ), ВОЗНИКАЮЩИХ ИЗ ДОГОВОРА, СТОРОНОЙ ПО КОТОРОМУ ЯВЛЯЕТСЯ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ ИНОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО, ВКЛЮЧАЯ ПРАВО АРЕНДЫ, НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ВЫДЕЛЕННЫЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, И (ИЛИ) КОТОРОЕ ИМЕЕТ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА УКАЗАННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ЛИБО ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, ИНВЕСТИРУЮЩЕЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ИЛИ ИНОЕ ИМУЩЕСТВО В СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ПОД КОТОРЫМИ ПОДРАЗУМЕВАЕТСЯ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ БУДУЩЕЙ ВЕЩИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:01:0004019:10700 ПЛОЩАДЬЮ 4 085 +/- 22 КВ.М И МНОГОЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, КОТОРОЕ БУДЕТ ПОСТРОЕНО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, УЛ. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ НА ОСНОВАНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО №77 01 021596 2024 ОТ 09.07.2024, ВЫДАННОГО КОМИТЕТОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

ДАТА ОТЧЕТА: 06.09.2026
ДАТА ОЦЕНКИ: 20.08.2026
НОМЕР ОТЧЕТА 125-1.09.2026

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

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

09 сентября 2026 г.

Кому: г-же Карпенковой Екатерине Игоревне

Представителю по доверенности № 77/719-н/77-2025-6-2638 от 22.07.2025

Относительно оценки справедливой стоимости имущественных прав, связанных с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающих из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается права требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

Уважаемая Екатерина Игоревна!

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 Задания на оценку №7 от 06.08.2026 к договору на оказание услуг № 466-09/V-24 от 10.10.2024 (далее – «Договор») между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс» (далее – «Исполнитель»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Исполнителю по Договору и являющиеся предметом Договора, оказывается лично Данилкиной Ириной Владимировной (далее – «Оценщик»), Оценщик произвел оценку справедливой стоимости имущественных прав, связанных с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается права требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), (далее – «Объект оценки», «Объект»).

Справедливая стоимость Объекта согласно Дополнительному соглашению №1 Задания на оценку №7 от 06.08.2026 была определена при специальном допущении: без учета оплаты со стороны покупателя по договору купли-продажи будущей вещи.

Характеристики многоэтажного здания офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), приведены ниже:

- Планируемая общая площадь: 69 727,87 кв.м.;
- Планируемая арендопригодная площадь: не менее 60 990 кв.м.;
- Кол-во машиномест на подземной автостоянке: 144 шт.;
- Ожидаемая дата ввода в эксплуатацию: 31.03.2029;
- Планируемый класс здания: A+ / Prime;
- Текущий статус объекта: демонтажные работы завершены, завершение монтажа фундаментной плиты ожидается до 31.12.2026;
- Без учета оплаты со стороны покупателя по договору купли-продажи будущей вещи.

Оценка справедливой стоимости Объекта проведена по состоянию на 20 августа 2026 года, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; №326 от 01.06.2015), Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости, а также стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики.

Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете.

Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», определяется следующим образом:

«Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

Учитывая приведенные далее в МСФО (IFRS 13) уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она была определена в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (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:

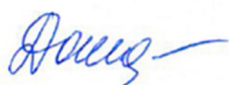
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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».

Таким образом, рыночная стоимость, определенная по международным и российским федеральным стандартам оценки, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13.

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на **«20» августа 2026 года** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением (округленно), без учета НДС (в случае если НДС применим):

28 273 500 000 рублей.

С уважением,



Ирина Данилкина
Старший Оценщик
Департамент оценки

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	11
1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
1.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	14
1.6 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
1.7 Сведения о независимости оценщика	15
1.8 Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
1.9 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	16
1.10 Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	16
2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	17
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	18
3.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
3.2 Описание прав на Объект недвижимости	18
3.3 Местоположение Объекта недвижимости	20
3.4 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22
3.5 Текущее использование Объекта оценки	31
3.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта	31
3.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость	31
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	32
4.1 Анализ рынка инвестиций	32
4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	40
4.3 Обзор рынка офисной недвижимости.	40
4.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	50
5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	52
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	54
6.1 Анализ земельного участка как условно свободного	54
6.2 Анализ земельного участка с улучшениями	55
6.3 Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	55
7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	56
7.1 Общие подходы	56
7.2 Согласование полученных результатов	58
7.3 Выбор использованных подходов и методов	58
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	60
8.1 Расчет стоимости доходным подходом	60
8.2 Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	80
Приложение 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	81
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	81
Приложение 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	87

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Задание на оценку №7 от 06.08.2026 к договору на оказание услуг № 466-09/V-24 от 10.10.2024 (далее – «Договор»), заключенному между Исполнителем (ООО «Николиерс») и Заказчиком (ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»).

Предметом указанного Задания на оценку является оказание Исполнителем услуг по оценке справедливой стоимости имущественных прав, связанных с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающих из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается право требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР):

- Планируемая общая площадь: 69 727,87 кв.м.;
- Планируемая арендопригодная площадь: не менее 60 990 кв.м.;
- Кол-во машиномест на подземной автостоянке: 144 шт.;
- Ожидаемая дата ввода в эксплуатацию: 31.03.2029;
- Планируемый класс здания: А+ / Prime;
- Текущий статус объекта: демонтажные работы завершены, завершение монтажа фундаментной плиты ожидается до 31.12.2026;
- График оплаты со стороны покупателя: в соответствии с условиями договора купли-продажи будущей вещи.

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Общая информация, идентифицирующая Объект	Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается право требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
Дата оценки	20 августа 2026 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Затратный подход Не применялся
	Сравнительный подход

Общая информация, идентифицирующая Объект	Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается право требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
	Не применялся Доходный подход 28 273 500 000 руб.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (округленно) (без НДС, если применим)	28 273 500 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений, приведенных в соответствующем разделе Отчета.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Ниже представлены основные выдержки из Задания на оценку.

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается право требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР). • Планируемая общая площадь: 69 727,87 кв.м.; • Планируемая арендопригодная площадь: не менее 60 990 кв.м.; • Кол-во машиномест на подземной автостоянке: 144 шт.; • Ожидаемая дата ввода в эксплуатацию: 31.03.2029 • Планируемый класс здания: A+ / Prime; • Текущий статус объекта: демонтажные работы завершены, завершение монтажа фундаментной плиты ожидается до 31.12.2026; • График оплаты со стороны покупателя: в соответствии с условиями договора купли-продажи будущей вещи.
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается право требования по договору купли-продажи будущей вещи на здание и земельный участок. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922) Ограничения и обременения прав на дату заключения договора не выявлены.
Цель оценки	Оценка проводится для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться).
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<u>Вид стоимости:</u> справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Указанием Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У. <u>Предпосылки стоимости:</u> 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – 20.08.2026; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	20.08.2026
Специальные допущения	Основные параметры будущего офисного здания: • Планируемая общая площадь: 69 727,87 кв.м.; • Планируемая арендопригодная площадь: не менее 60 990 кв.м.; • Кол-во машиномест на подземной автостоянке: 144 шт.; • Ожидаемая дата ввода в эксплуатацию: 31.03.2029 • Планируемый класс здания: A+ / Prime; • Текущий статус объекта: демонтажные работы завершены, завершение монтажа фундаментной плиты ожидается до 31.12.2026; • Без учета оплаты со стороны покупателя по договору купли-продажи будущей вещи.
Иные Существенные Допущения	• Переход права собственности на покупателя на земельный участок, относящийся к зданию, и на здание произойдет в дату ввода здания в эксплуатацию. • 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 рыночной 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 дробных 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 рыночной 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.) будут находиться 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 будут соответствовать 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; • 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 рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату подписания Задания не выявлены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке в двух экземплярах на русском языке на бумажном носителе (с подписью Оценщика) и в электронном виде в формате *.PDF. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае Оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями,

	установленными в пунктах 4 и 5 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». На бумажном носителе отчет направляется Заказчику по адресу: Москва, Пресненская набережная, д.10, стр. 1. В электронном виде – на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru Ivan.Ivliev@wiminvest.ru
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату подписания Задания необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- 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.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату подписания Задания такая необходимость не выявлена.
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть выражен в российских рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие

	убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	• Договор купли-продажи будущей вещи; • Правоустанавливающие документы на земельный участок, выписка из ЕГРН на земельный участок; • Разрешение на строительство; • Иная разрешительная документация на строительство (ГПЗУ, АГР и т.п.); • поэтажные планы здания, экспликация помещений и их площадей; • Описание и финансовая модель девелоперского проекта.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует

1.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Общие допущения и ограничительные условия.

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

При проведении настоящей оценки принимались иные существенные допущения в соответствии с Заданием на оценку:

- Переход права собственности на покупателя на земельный участок, относящийся к зданию и на здание произойдет в дату ввода здания в эксплуатацию.
- 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.
- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- 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 рыночной 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 дробных 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 рыночной 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.) будут находиться 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 будут соответствовать 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;
- 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.

Неопределенность оценки

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 рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Показатель	Значение
Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость») Адрес местонахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1 Почтовый адрес: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1 ОГРН: 1027722009941 ИНН: 7722270922 КПП: 770301001 Банковские реквизиты: р/с 40701810600030000279 в Банк ВТБ (ПАО) к/с 30101 810 7 0000 0000 187 БИК 044525187
Сведения об Исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью «Николиерс» (ООО «Николиерс») Юридический / почтовый адрес: 123112, Россия, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, Э 52, П I, К 25, 32, 37, 37 А, 38, 38 А, 38 Б, 38 В, 38 Г. Реквизиты Компании: ИНН: 7728150075, КПП: 770301001 Р/с 40702810500001406115 Банк АО «Райффайзенбанк» БИК 044525700 ОГРН 1027700543056 Дата присвоения ОГРН 18 декабря 2002 г. Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис (Договор) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7864R/776/50048/26, выдан АО «АльфаСтрахование» 16.06.2026, сроком действия с 01.07.2026 до 30.06.2027, страховая сумма 200 000 000 (Двести миллионов) рублей. Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора	Оценщик: Данилкина Ирина Владимировна Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: действительный член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: расположенной по адресу 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, номер в реестре СРО: № 002524 Сведения о получении профессиональных знаний: диплом Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации № 31508, регистрационный номер № 433-ИПК от 27 февраля 2003 г Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045882-1 от 29.11.2024 «Оценка недвижимости», период действия до 29.11.2027. Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика выдан АО «АльфаСтрахование» № 7864R/776/50103/25 выдан АО «АльфаСтрахование» 08.12.2025, сроком действия с 15.12.2025 по 14.12.2026, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2003 года. Адрес места нахождения (почтовый адрес): г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С Телефон: +7 (495) 258 51 51 E-mail: irina.danilkina@nikoliers.ru Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком Оценщика.

1.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В качестве экспертов в области рынка офисной недвижимости привлекались следующие специалисты:

Таблица 1 Перечень экспертов

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Анастасия Кругликова	Заместитель директора департамента офисной недвижимости Nikoliers, стаж работы в недвижимости – более 20 лет	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Денис Платов	Директор Департамента Рынки капитала Nikoliers, стаж работы в недвижимости – более 20 лет	Тел.: (495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Кирилл Кутявин	Директор Продажи Департамент офисной недвижимости Nikoliers, стаж работы в недвижимости – более 20 лет	Тел.: (495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Андрей Кухар	Директор Продажи Департамент офисной недвижимости Nikoliers, стаж работы в недвижимости – более 20 лет	Тел.: (495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10

Указанные выше Эксперты привлекались к проведению оценки только лишь по мере надобности, освещая тенденции рынка. Необходимость привлечения Экспертов обусловлена целью получить независимое экспертное суждение относительно характеристик Объектов оценки (факторов, влияющих на стоимость Объектов, сопоставимости площадей Объектов), которые невозможно получить, исследуя представленные документы или анализируя доступные Оценщику открытые источники информации.

1.6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «Николиерс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Николиерс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.7 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Данилкина Ирина Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка Объекта оценки производилась в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности:

- Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандартов и правил саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СРО «Ассоциация «РОО»);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

- Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости, С-Пб, 1997;
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, М.; Маросейка, 2009;
- Справочник коэффициентов оценки (2026 г.), ООО «АБН-Консалт»;
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2023» под ред. Е.Е. Яскевича, Москва, 2023 г.;
- Ресурсы Интернета.

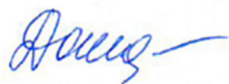
1.10 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

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, рыночная 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.

2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Все приведенные мнения и заключения, за исключением специально оговоренных, являются независимыми профессиональными мнениями и заключениями Оценщика.
- Ни Оценщик, ни Исполнитель не имеют и не предполагают иметь персональную заинтересованность в Объекте.
- Вознаграждение ни Оценщика, ни Исполнителя никоим образом не связано с действиями или событиями, которые могут быть предприняты или произойти как результат проведенного анализа и оценки.
- Вознаграждение ни Оценщика, ни Исполнителя никоим образом не связано с результатом этого Отчета или мыслями, в нем высказанными.



Ирина Данилкина
Старший Оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 31.07.2026 № КУВИ-001/2026-103558382 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700;
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2026 № КУВИ-001/2026-104433126 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700;
- Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-80-2024-10353-0 от 20.12.2024 относительно земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004019:10700;
- Свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства (офисного здания) от 04.07.2025. Регистрационный номер 144-3-25/С;
- Разрешение на строительство № 77-01-021596-2024 от 09.07.2024;
- Архитектурно-градостроительное решения объекта капитального строительства «Офисное здание по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Пресненский Вал». ООО «Архитектурное бюро АИ», 2025 г.;
- Меморандум о взаимопонимании с основными условиями договора купли-продажи будущей вещи.

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.

3.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость имущественных прав, связанных с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается права требования права требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922).

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости права требования по договору купли-продажи будущей вещи оцениваются следующие имущественные права: право собственности на земельный участок и право собственности на объект капитального строительства.

Зарегистрированные обременения

Ограничения и обременения прав на дату оценки не выявлены. 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.

Реквизиты Собственника (Субъекта права)

Наименование показателя	Характеристика
Полное наименование юридического лица на русском языке	Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения
Адрес местонахождения	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение
ОГРН	1027722009941
ИНН	7722270922
КПП	770301001

В соответствии с Заданием на оценку оцениваются права собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал, и в дальнейшем будет передано Закрытому паевому инвестиционному комбинированному фонду «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения по договору купли-продажи будущей вещи.

В соответствии с п. 2 ст. 455 Гражданского кодекса РФ: *«Договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара».*

В связи с тем, что параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество - предмет договора - само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным. В то же время для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (статьи 131 и 551 ГК РФ) продавец должен обладать правом собственности на него¹.

Балансовая стоимость

Балансовая и остаточная стоимости на дату оценки не предоставлены. Оценщик считает, что данное обстоятельство не оказывает влияния на процедуру оценки и итоговый результат

¹ <https://www.law.ru/question/62210-dogovor-kupli-prodaji-budushchey-nedvijimosti>

3.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект расположен на территории района «Пресненский» Центрального административного округа г. Москвы. Местоположение Объекта на карте приведено ниже.

Рисунок 1 Местоположение Объекта



Источник: <http://google.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. Численность населения Москвы по данным Росстата по состоянию на 2022 г. составляет 12 455 682 чел. Плотность населения – 4 880 чел./кв. км.

Описание Центрального административного округа

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.

Описание Пресненского района²

Пресненский район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию около 11,7 кв.м. Численность населения по состоянию на 2025 год составляет порядка 129 тысяч человек.

На территории района находятся Дом Правительства РФ, международный бизнес-центр Москва-Сити, Центр международной торговли, Московский планетарий и туристический квартал «Патриаршие пруды».

² Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

Согласно данным Управы района, площадь зелёных зон в Пресненском составляет более 34 тыс. кв.м. Это, прежде всего, парк «Красная Пресня» (площадь — 16,5 га) и присоединённая к нему территория Красногвардейских прудов (площадь — 8 га), а также такие исторически сформировавшиеся зоны отдыха, такие как сквер у Патриарших прудов, Тверской бульвар, сад «Аквариум».

Район обслуживают несколько линий метро, станции МЦК и Московских центральных диаметров (МЦД-1, МЦД-4). Главные транспортные артерии — улицы Красная Пресня, 1905 года, Пресненский Вал и Третье транспортное кольцо (ТТК).

Локальное местоположение Объекта

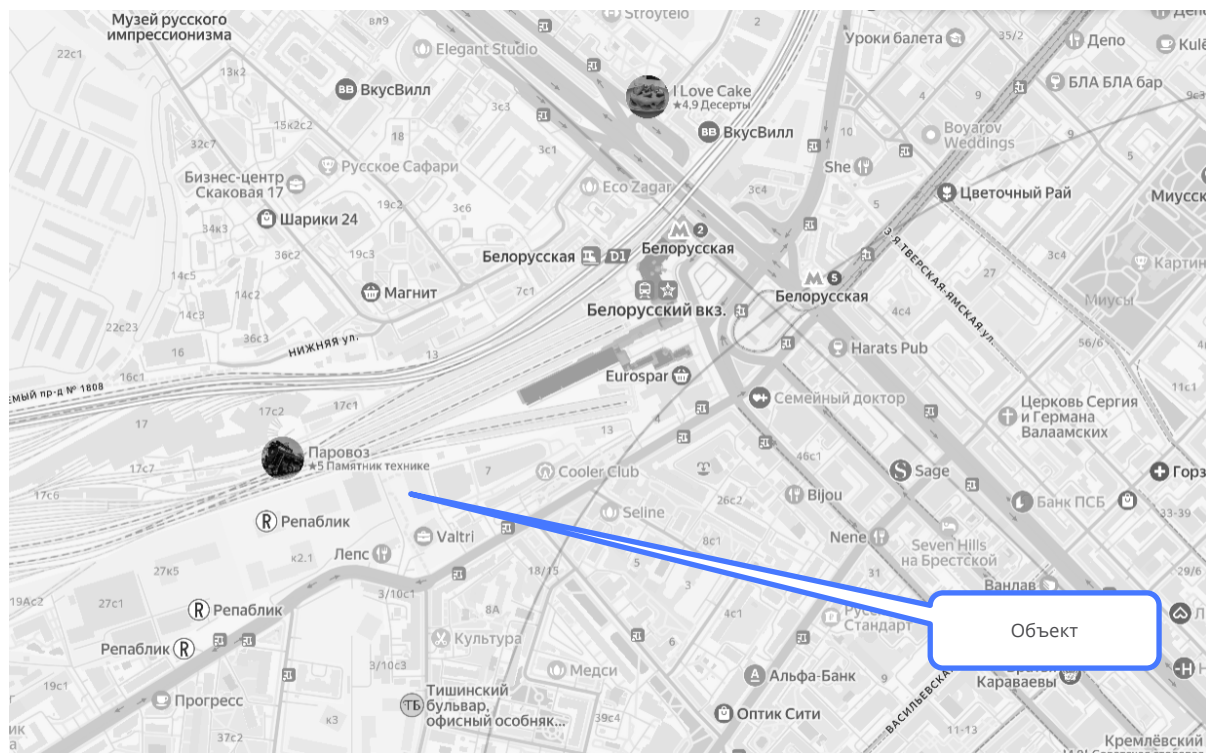
Объект расположен в районе станции метро «Белорусская» — одном из сформировавшихся офисных кластеров центральной части Москвы. Объект расположен на удалении от первой линии застройки улицы Пресненский Вал. Расположение в пешей доступности от метро «Белорусская» и Белорусского вокзала обеспечивает проекту высокую связанность как с центральными районами города, так и с основными деловыми зонами Москвы.

Объект расположен между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (далее ТТК). Ближайшие к Объекту крупные магистрали города 1-я Тверская-Ямская улица, переходящая в Ленинградский проспект. Удаление Объекта от основных транспортных магистралей: до ТТК составляет около 2,4 км, до Садового кольца - около 1,5 км, до улицы 1-я Тверская-Ямская – около 0,8 км.

Объект оценки расположен в непосредственной близости от премиального жилого квартала Republic, благодаря чему будущие резиденты получают доступ не только к офисной, но и к развитой торговой, гастрономической, спортивной и общественной инфраструктуре.

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

Рисунок 2 Непосредственное окружение Объекта



Пешеходная доступность

Для офисных зданий пешеходная доступность оценивается, как правило, от ближайших станций метро. Ближайшие к Объекту станции метро: «Белорусская» - расстояние от выхода станции метро до Объекта – 10 минут пешком (около 860 м), «Улица 1905 года» - 20 минут пешком (около 1,8 км).

В большинстве случаев удаленность от станции метро не влияет на привлекательность здания для потенциальных арендаторов, если до здания можно дойти пешком за 5-15 минут. В данном случае удаленность Объекта от станции метро полностью удовлетворяет вышеуказанному диапазону и может быть охарактеризована как отличная.

Транспортная доступность

Объект расположен между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (далее ТТК). Ближайшие к Объекту крупные магистрали города 1-я Тверская-Ямская улица, переходящая в Ленинградский проспект. Удаление Объекта от основных транспортных магистралей: до ТТК составляет около 2,4 км, до Садового кольца - около 1,5 км, до улицы -я Тверская-Ямская – около 0,8 км.

Таким образом, транспортную доступность Объекта можно охарактеризовать как отличную. Тем не менее, следует отметить высокую загруженность улиц в центре города в часы пик и платный городской паркинг с ограниченным числом машиномест.

Визуализация

Визуальная доступность объекта офисной недвижимости является важной его характеристикой. Для ряда компаний-арендаторов важной является возможность размещения на здании вывесок с названием своей компании таким образом, чтобы они хорошо просматривались с разных точек города. Для таких компаний отсутствие визуализации может отрицательно повлиять на принятие решения в отношении аренды помещений.

Оцениваемый Объект расположен на 2-й линии застройки по улице Пресненский Вал. Благодаря этажности планируемого здания (30 этажей), Объект будет просматриваться с улицы Пресненский Вал. Таким образом, уровень визуализации Объекта можно оценить на среднем уровне.

Выводы

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

3.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость имущественных прав, связанных с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающих из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости, под которыми подразумевается права требования по договору купли-продажи будущей вещи на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м и многоэтажное здание офисного назначения, которое будет построено на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал на основании разрешения на строительство №77 01 021596 2024 от 09.07.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

В состав Объекта входит земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:10700. Краткая характеристика участка и схема расположения земельного участка на кадастровой карте представлены ниже.

План земельного участка

Геоинформационный портал

Назад к найденным объектам

Земельный участок: 77:01:0004019:10700

Информация

Сервисы

Объекты

Части ЗУ

Состав

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Вид земельного участка

Землепользование

Дата присвоения

13.12.2024

Кадастровый номер

77:01:0004019:10700

Кадастровый квартал

77:01:0004019

Адрес

Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал

Площадь уточненная

4 085 кв. м

Статус

Учтенный

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; [Развернуть](#)

Форма собственности

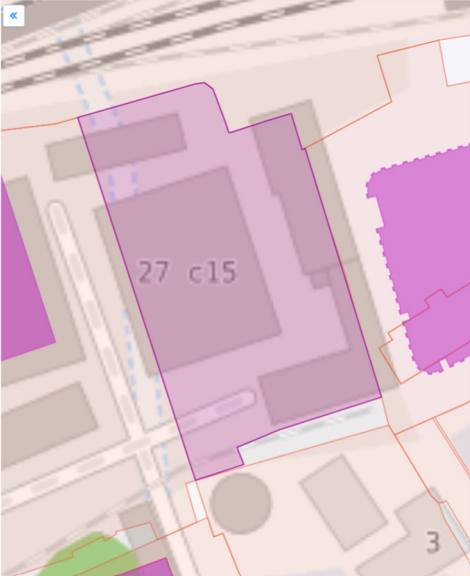
Частная

Кадастровая стоимость

447 631 563,05 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости

109 579,33 руб./кв. м



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Таблица 2 Описание земельного участка

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес земельного участка	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0004019:10700
Площадь земельного участка, кв. м	4 085
Кадастровая стоимость, руб.	447 631 563,05
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	109 579,33
Тип права	Право собственности
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922)
Ограничения и обременения прав	Ограничения и обременения прав на дату оценки не выявлены
Категория земель	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование	2.5 - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; 2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.9 - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо 4.10 - Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация
---------------------------	--

Наименование показателя	Характеристика
	питания участников мероприятий); 12.0.1 - Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, вело-дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; 12.0.2 - Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
Форма участка	Близкая к правильной

Источник: данные Заказчика, публичная кадастровая карта (<https://pk5.rosreestr.ru/>)

Описание Проекта

Согласно договору купли-продажи будущей вещи, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004019:10700 площадью 4 085 +/- 22 кв.м, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал, планируется строительство многоэтажного здания офисного назначения.

На дату проведения оценки имеются документы, согласно которым регламентируется строительство на анализируемом земельном участке офисного здания, а именно: Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-80-2024-10353-0 от 20.12.2024 относительно земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004019:10700; Разрешение на строительство № 77-01-021596-2024 от 09.07.2024.

Краткая характеристика офисного здания приведена в таблице ниже.

Таблица 3 Краткая характеристика Офисного здания

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Бизнес-центр «Frame»
Адрес	г. Москва, ул. Пресненский Вал
Планируемая общая площадь	69 727,87 кв.м
Планируемая арендопригодная площадь (ВОМА)	не менее 60 990 кв.м GLA ВОМА Здания определяется по результатам расчета, выполненного сертифицированным консультантом/замерщиком (архитектурным бюро MKV architects или аналогичным консультантом/замерщиком)
Кол-во машиномест на подземной автостоянке	144 шт.
Ожидаемая дата ввода в эксплуатацию	31.03.2029
Планируемый класс здания	A+ / Prime
Архитектурные решения	Здание разделено на 3 вертикальных сегмента. У здания планируется главный парадный вход, выходящий на площадь с западной стороны, где расположены несколько исторических объектов. Фасады решены в стекле в минималистичном стиле, для того чтобы добиться контраста между историческими кирпичными зданиями и жилыми башнями в «Репаблик», которые решены в более традиционных плотных материалах - кирпич, камень, металл, и подчеркнуть офисный функционал башни.

Источник: данные Заказчика

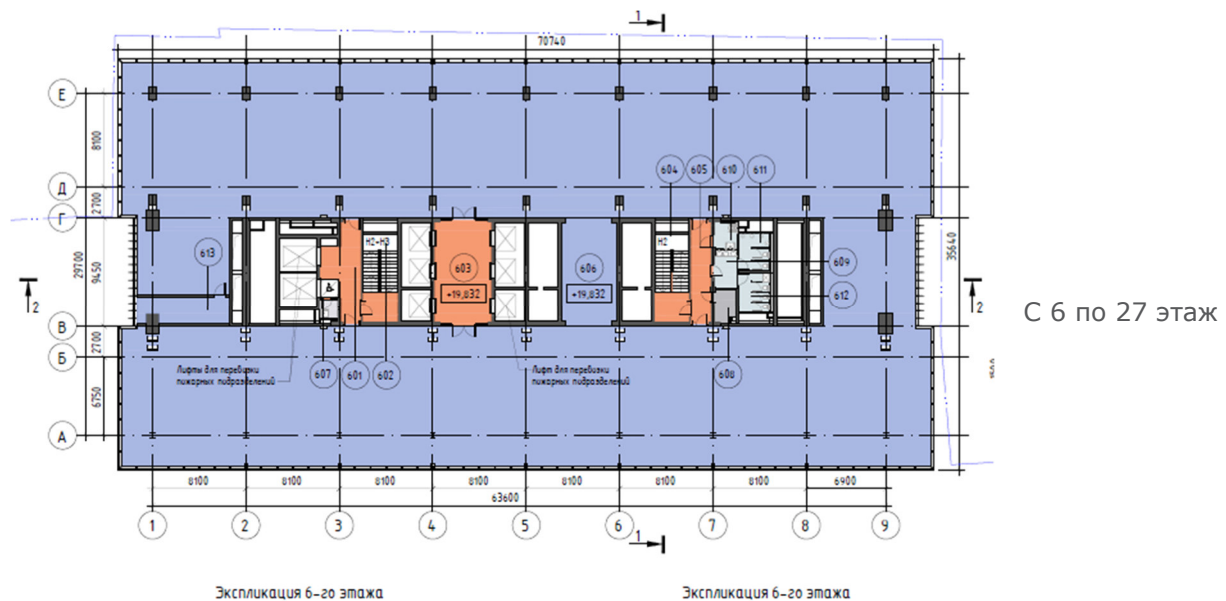
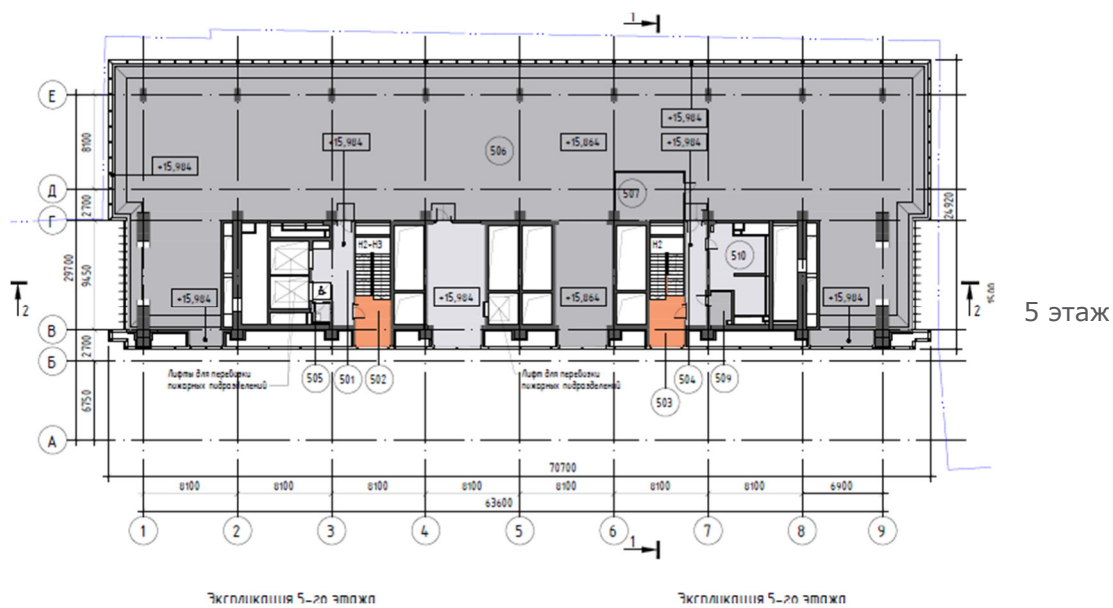
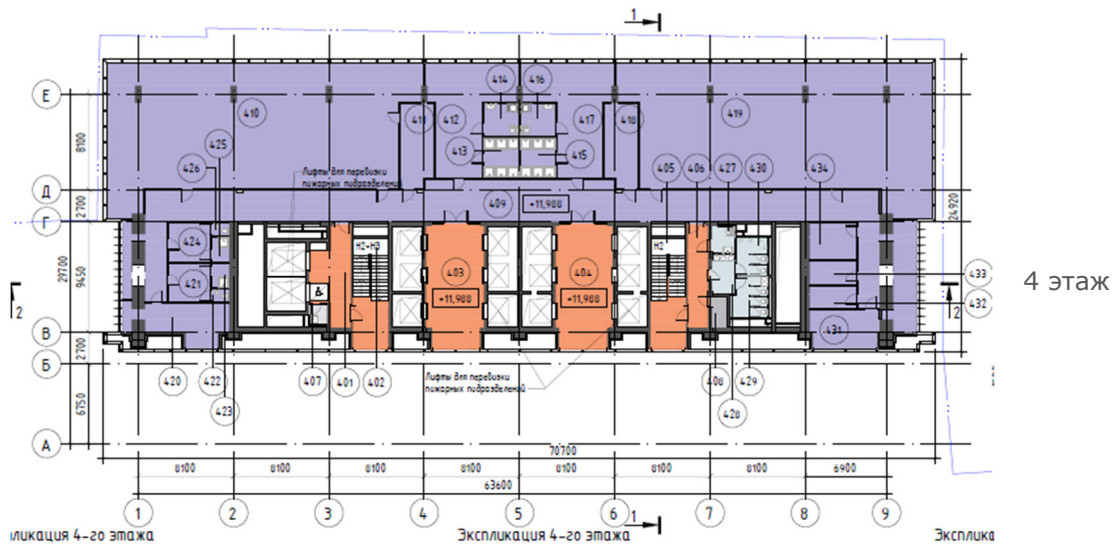


Объект



Поэтажные планы Согласно АГР объекта капитального строительства «Офисное здание по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Пресненский Вал», подготовленного ООО «Архитектурное бюро АИ» AI Studio приведены ниже.







28 этаж

Экспликация 28-го этажа

Экспликация 28-го этажа



29 этаж

Экспликация 29-го этажа

Экспликация 29-го этажа



30 этаж

Экспликация 30-го этажа

Экспликация 30-го этажа

Согласно данным Заказчика, планируется заключить договор купли-продажи будущей вещи в отношении всего объекта недвижимости, в соответствии с условиями которого застройщик принимает на себя обязательства по выполнению комплекса работ по строительству офисного здания и его передаче в собственность Заказчика вместе с земельным участком, а Заказчик примет на себя

обязательства по оплате стоимости объекта недвижимости и принятию его в собственность. Расчет справедливой стоимости был произведен при специальном допущении: без учета оплаты со стороны покупателя по договору купли-продажи будущей вещи.

3.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По данным Заказчика на дату проведения оценки в отношении Объекта завершены демонтажные работы, завершение монтажа фундаментной плиты ожидается до 31.12.2026.

3.6 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.

3.7 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.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

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

4.1 АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ

По итогам I полугодия 2026 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент России составил 489 млрд руб.

В сравнении с I полугодием 2025 г. снижение суммарного объема инвестиций составляет 11,5%. Инвестиции в коммерческую недвижимость фиксируются на уровне 308,5 млрд руб. (-11,7% год к году), в приобретение земельных участков и девелоперских проектов — 180,6 млрд руб. (-11,1% год к году).

Частные инвесторы увеличили вложения в коммерческую недвижимость в 1,5 раза

Лидерство по объему инвестиций в коммерческую недвижимость России сохранили частные инвесторы, обеспечив 51% в структуре сделок или 156,5 млрд руб.

Офисы вернулись на первое место

Первое место по объему инвестиций за первое полугодие заняла офисная недвижимость — 158,7 млрд руб. (-30,3% г/г). Офисные сделки, направленные на получение арендного дохода, составили 56% против 44% под собственные нужды компаний.

Инвестиции в гостиничную недвижимость выросли на 35% год к году

По результатам I полугодия 2026 г. объем инвестиций в гостиницы составил 14,7 млрд руб. Системная государственная поддержка отрасли способствуют рекордно высокому туристическому потоку и активизируя интерес инвесторов. Вместе с тем рынок гостиничной недвижимости России вступает в фазу качественной трансформации — ключевые операционные показатели замедляют рост и во многом зависят от способности объектов адаптироваться к новым запросам гостей. Санкт-Петербург возглавил рейтинг регионов по объёму инвестиций в гостиницы по итогам I полугодия 2026 г., обеспечив более половины (52%) инвестиций, доля Москвы — 25%, других регионов (Сочи, Челябинск и Ростов) — 23%. Крупнейшей гостиничной сделкой полугодия стало приобретение Группой ЛСР у частных инвесторов 5* отеля «Domina Пулково» в Петербурге.

На приобретенных за I полугодие 2026 г. площадках под девелопмент в планах возведение около 6,5 млн кв. м недвижимости

Всего за январь-июнь 2026 г. в России было зафиксировано 95 крупных сделок суммарной площадью 920 га. Одной из ключевых стала продажа Группой ВТБ за более чем 100 млрд руб. группе профессиональных инвесторов в высокотехнологичные проекты ГК «Галс-Девелопмент». Помимо земельного банка и жилых девелоперских проектов транзакция включала бизнес-центры, оценочная стоимость которых рассчитана в сумме инвестиций в офисную недвижимость.

Общая сумма инвестиций в России

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам полугодия составил 308,5 млрд руб., что на 11,7% ниже показателя аналогичного периода 2025 г. Основной объем обеспечили классические инвестиционные сделки — 73% против 27% под собственные нужды компаний.

Общий объем стрессовых приобретений коммерческой недвижимости (продажа через аукционы, реализация имущества для погашения кредитных обязательств, а также выкуп конфискованных активов) за январь-июнь 2026 г. составил 30,3 млрд руб., что в 5,8 раз менее год к году, когда высокий объем сформировал обратный выкуп у Росимущества активов KR Properties.

В приобретение земельных участков и девелоперских проектов России по итогам I полугодия 2026 г. было инвестировано 180,6 млрд руб., что на 11,1% менее показателя аналогичного периода прошлого года. Основной объем (82%) инвестиций в приобретение площадок под девелопмент традиционное направлен на потенциальное жилое строительство.

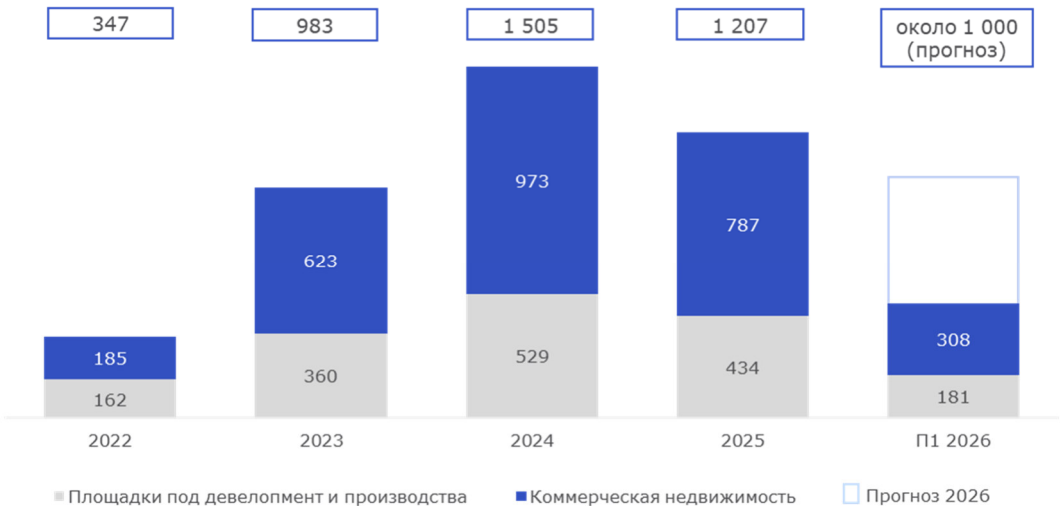
Рисунок 3. Структура инвестиционных сделок



489
млрд руб.

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент России за I полугодие 2026 г.

Рисунок 4. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки, млрд руб.



Основные индикаторы рынка

	2023	2024	2025	П1 2026	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	623,3	972,7	786,8	308,5	600–700
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	10,5–12	11–12,5	11–12,5	12–13,5	12–13,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12,5	11–12,5
Складская недвижимость	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5	12–14

За I полугодие 2026 г. было зафиксировано 89 крупных сделок с коммерческой недвижимостью площадью 1,7 млн кв. м, общая сумма составила 308,5 млрд руб. (+11,7% год к году), средний чек — 3,5 млрд руб. (+4,1% год к году).

Лидерство по объему инвестиций в коммерческую недвижимость сохранили частные инвесторы, обеспечив 51% в структуре сделок или 156,5 млрд руб. На втором месте — корпоративный сектор: 19% (59,5 млрд руб.), на третьем — банковские структуры: 11% (32,9 млрд руб.). Высокую активность сохраняют ЗПИФы, обеспечившие 9,3% (28,6 млрд руб.) инвестиций.

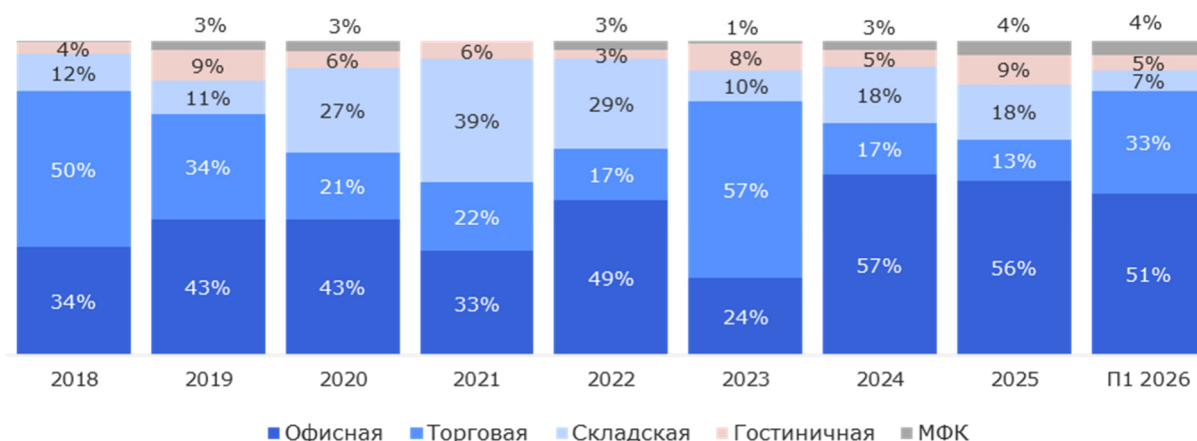
Сумма инвестиций отдельно по итогам II квартала 2026 г. (148,7 млрд руб.) на 5,4% ниже сопоставимого показателя 2025 г., при этом в III квартале ожидается закрытие ряда крупных сделок со складкой (активы Raven Russia) и офисной недвижимостью, что значительно увеличит объем.

Рисунок 5. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, ключевой ставки и денежного агрегата М2Х (широкая денежная масса)



Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость за последние 12 месяцев составил 0,51% от актуальной широкой денежной массы РФ (145,7 трлн руб.). Показатель заметно менялся в последние годы: минимальное значение зафиксировано I кв. 2022 г. (0,13%). Затем под влиянием геополитических и макроэкономических факторов доля выросла до 0,81% к I кв. 2025 г. Далее наблюдается снижение показателя на фоне постепенной стабилизации рынка.

Рисунок 6. Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Более половины объема инвестиций в коммерческую недвижимость за полугодие обеспечили офисы — 158,7 млрд руб. (-30,3% год к году)

Первое место по объему инвестиций по итогам I полугодия 2026 г. заняла офисная недвижимость, где основной объем обеспечили частные инвесторы (45%), корпоративный сектор (24%) и банковские структуры (21%).

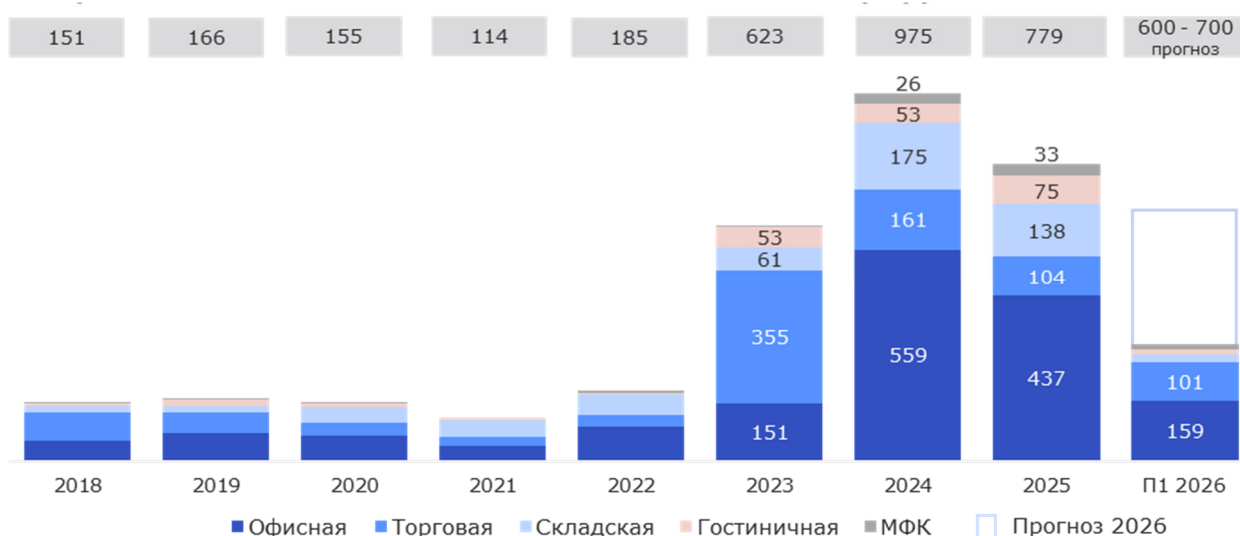
Второе место за торговой недвижимостью, где сумма вложений выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 2,1 раза — до 101,5 млрд руб.; при этом основной объем был сформирован в I квартале сделкой с ТЦ «Метрополис» (205 тыс. кв. м).

Третье место заняла складская недвижимость: за полугодие было инвестировано 20,4 млрд руб. (-60,7% год к году). Лидерство в объеме инвестиций за I полугодие 2026 г. в складскую недвижимость сохранили ЗПИФы — 84% в общем объеме сделок.

По результатам I полугодия 2026 г. объем инвестиций в гостиницы составил 14,7 млрд руб. (+35,4% год к году). Всего было приобретено восемь гостиничных объектов суммарной площадью 103 тыс. кв. м, при этом пять из них реализованы по результатам тендеров. 68% инвестиций в гостиницы за полугодие обеспечили частные инвесторы, при этом основная доля в структуре сделок по типу продавца (49%) также за ними.

Многофункциональные комплексы обеспечили 13,2 млрд руб. инвестиций (+27,8% год к году), при этом более половины объема приходится на объекты в Санкт-Петербурге.

Рисунок 7. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиций по цели будущего использования

Рисунок 8. Офисная недвижимость



Офисные сделки, направленные на получение арендного дохода, составили 56% против 44% под собственные нужды компаний. Ключевыми классическими инвестиционными сделками полугодия стали реализация Группой ВТБ группе профессиональных инвесторов бизнес-центров «Север» и Dubinin'Sky суммарной площадью около 183 тыс. кв. м в составе портфеля ГК «Галс Девелопмент», продажа KR Plus БЦ «Авиатор» (10 тыс. кв. м) компании Upside Development, а также переход к фонду под управлением «Вим Сбережения» БЦ «Кубик» в Красногорске (26 тыс. кв. м) — консультантом сделки выступила Nikoliers.

С целью получения арендного дохода фиксируется 84% объема инвестиций в складскую недвижимость против 16% под нужды компаний. По итогам полугодия 93% складских инвестиций было направлено в регионы России за счет приобретения ЗПИФ УК «Современные фонды недвижимости» 186 тыс. кв. м в логистическом парке «Центр агротехнологий» недалеко от Уфы в I квартале. В то же время стоит учесть и более долгосрочный тренд: за счет активного пополнения складского предложения в регионах появляется все больше качественных объектов, что отражается и в структуре сделок — доля Московского региона в общем объеме складских инвестиционных сделок постепенно снижается.

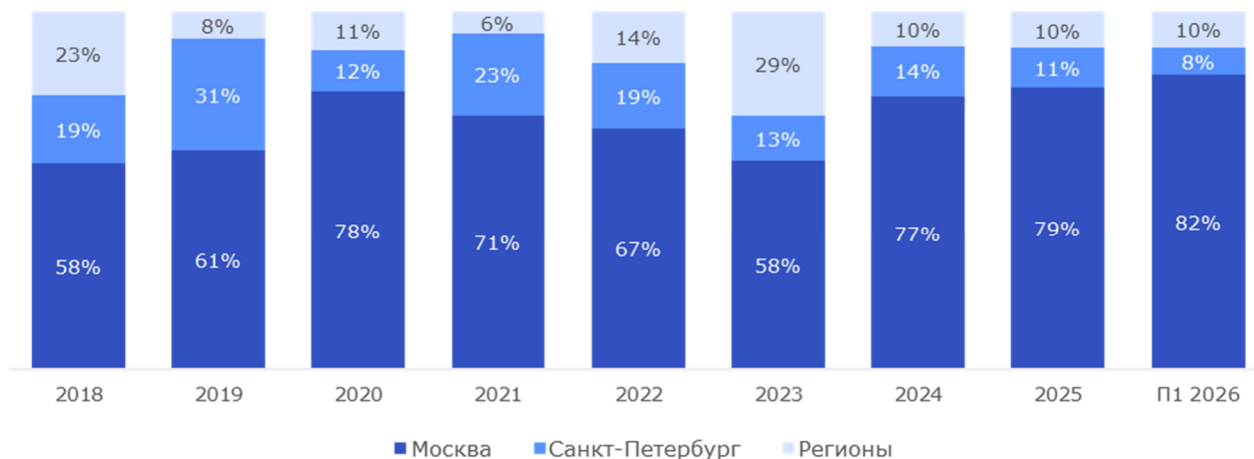
Несмотря на меньшую динамику к I полугодю 2025 г. интерес к сегменту по-прежнему высок: на финальной стадии ряд крупных транзакций, а закрытие в июле сделки по покупке на торгах бывших активов Raven Russia существенно долю складов в общем объеме инвестиций России.

Рисунок 9. Складская недвижимость



Структура сделок по географическому признаку

Рисунок 10. Структура денежного объема сделок по географическому признаку



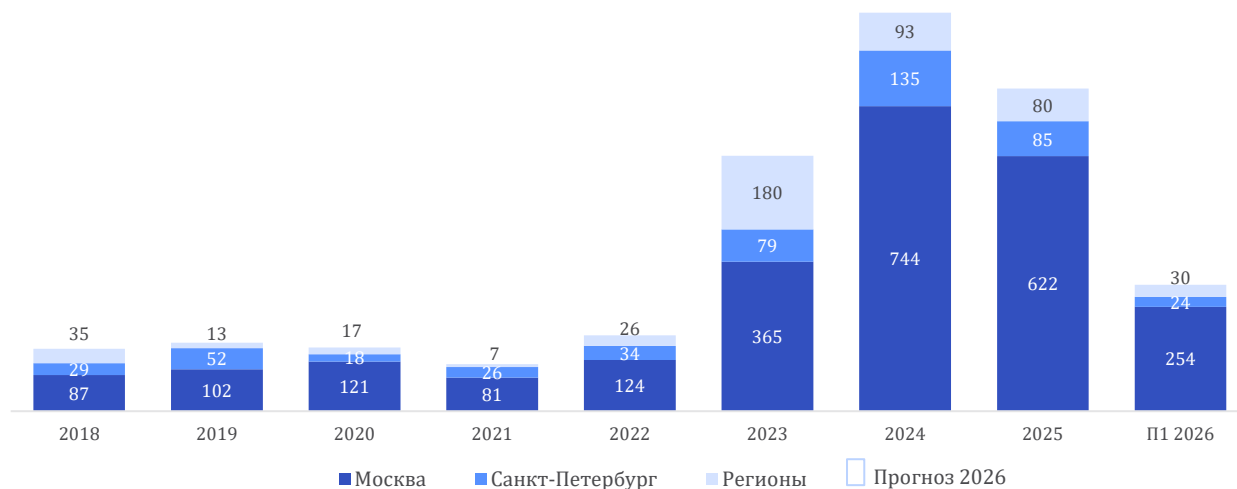
По итогам I полугодия 3% инвестиций в коммерческую недвижимость были сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2025 г. показатель соответствовал 11,2%.

Иностранные покупатели (по источнику капитала) обеспечили 1,2% объема: было зафиксировано две сделки в Санкт-Петербурге — Азербайджанские предприниматели приобрели гостиничный («Никольские ряды») и многофункциональный (общественное пространство "Леннаучфильм") объекты.

Динамика инвест-сделок неравномерна по регионам: в Москве (254 млрд руб.) снижение составило 17,1% год к году, в Санкт-Петербурге (24 млрд руб.) — минус 7%, а в других регионах (30 млрд руб.) отмечен рост на 76,1%.

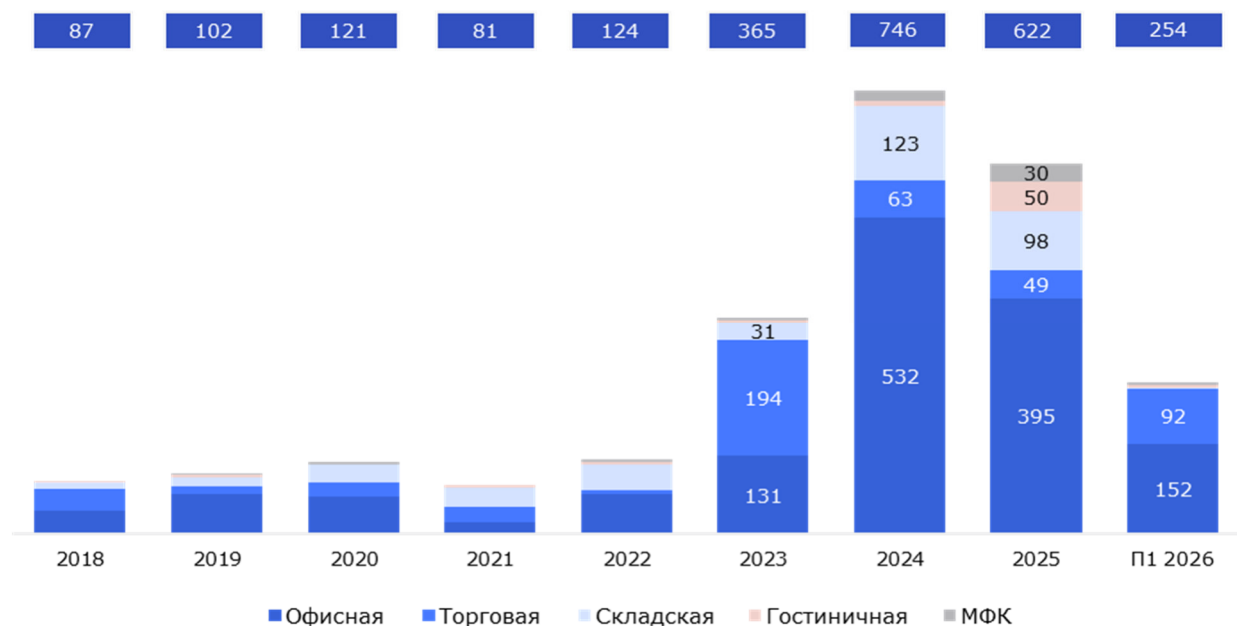
В структуре региональных сделок 56,4% (14,1 млрд руб., +123% год к году) за складской недвижимостью преимущественно ввиду сделки УК «Современные фонды недвижимости» (186 тыс. кв. м недалеко от Уфы). Торговая недвижимость обеспечила 32,3% инвестиций (9,8 млрд руб., +136% год к году), ключевая сделка — приобретение ПО «Металлист» торгового центра «Аура» (120 тыс. кв. м) в Ярославле. Гостиничная недвижимость сформировала 11,4% (3,4 млрд., -14% год к году) регионального объема, при этом ТОП-2 сделки прошли в рамках тендеров по продаже ранее изъятых в пользу государства активов: санаторий «Лазаревское» (1 тыс. кв. м) в Сочи и отель Radisson Blu (19,4 тыс. кв. м) в Челябинске приобрели частные инвесторы.

Рисунок 11. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Коммерческая недвижимость, Москва

Рисунок 12. Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Частные инвесторы удерживают лидерство по объему инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы

В I полугодии 2026 г. в коммерческую недвижимость Москвы и области было инвестировано 254,1 млрд руб. (-17% год к году). За период были зафиксированы 64 крупные сделки суммарной площадью 1,2 млн кв. м, средний чек составил 4 млрд руб. Основной объем обеспечили классические инвестиционные сделки — 70% (176,6 млрд руб., -14,7% год к году) против 30% (77,5 млрд руб., -16% год к году) под собственные нужды компаний.

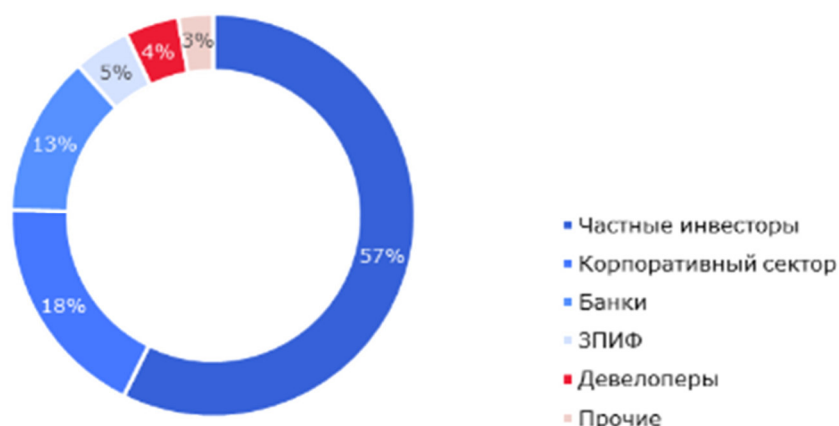
60% инвестиций обеспечили офисы (151,6 млрд руб., -33% год к году), основной объем обеспечен офисными активами ГК «Галс Девелопмент».

Объем инвестиций в торговую недвижимость вырос в 2,7 раза в сравнении с I полугодием 2025 г. и обеспечил 36% (91,7 млрд руб.). Одной из крупнейших сделок второго квартала стала продажа

структурой Сбербанка 15% компании «Эдисонэнерго», которая занимается перестройкой старых советских кинотеатров в Москве в районные торговые центры «Место встречи». В дальнейшем 26 торговых комплексов суммарной площадью 373 тыс. кв. м были внесены в ЗПИФ, а с июня квалифицированные частные инвесторы получили возможность приобретать паи на Московской бирже.

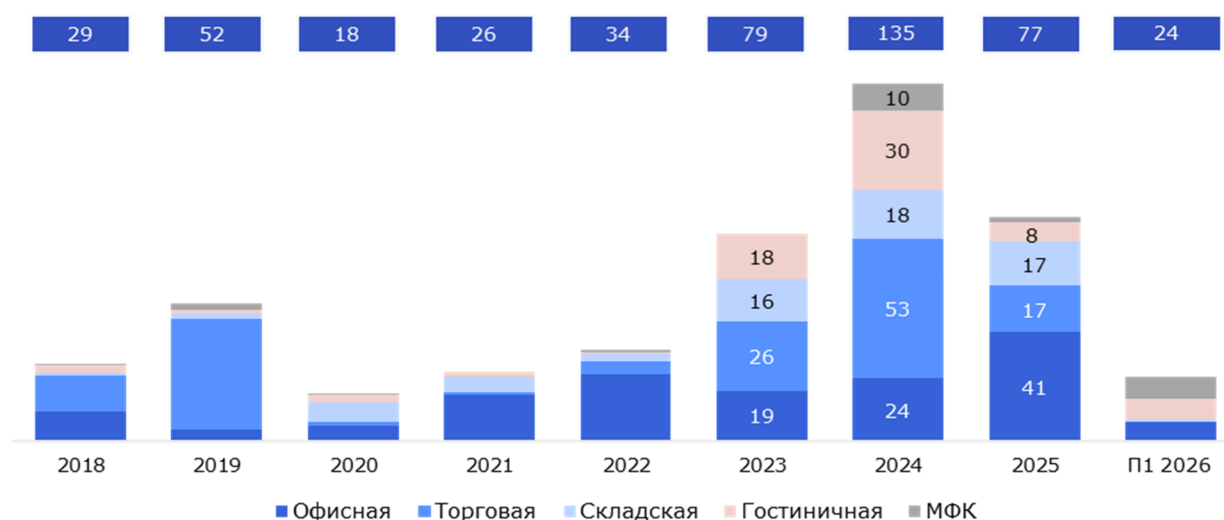
Инвестиции в МФК (4,8 млрд руб., -44% год к году), гостиницы (3,6 млрд руб., -22% год к году) и складскую недвижимость (2,4 млрд руб., -93% год к году) обеспечили только 4% инвестиций полугодия, однако это временное затишье — в стадии закрытия в III квартале ряд крупных сделок.

Рисунок 13. Структура инвестиций по типу покупателей за H1 2026 г.



Коммерческая недвижимость, Санкт-Петербург

Рисунок 14. Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



За I полугодие 2026 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил 24 млрд руб. (-7% г/г). За период зафиксировано 18 крупных сделок суммарной площадью 164 тыс. кв. м, средний чек — 1,3 млрд руб. Классические инвестиционные сделки обеспечили 71% объема против 29% под собственные нужды.

Многофункциональная недвижимость по итогам полугодия удержала лидерство по объему инвестиций — 35% в общем объеме или 8,4 млрд руб. (рост в 11,3 раза год к году). ТОП-3 сделки полугодия в сегменте: приобретение здания Канатного цеха (22 тыс. кв. м) Национальным исследовательским университетом «Высшая школа экономики» у ЗПИФ под управлением УК «Балтинвест», покупка частным инвестором у Orange Group здания на ул. Марата, 6 (6,8 тыс. кв. м), переход здания Главпочтамта (13,7 тыс. кв. м) от «Почты России» к структурам ЭМХО в рамках аукциона.

Высокая активность отмечена в гостиничном сегменте – 32% инвестиций или 7,7 млрд руб. (рост в 3,4 раза год к году), а также в офисах – 30% инвестиций или 7,2 млрд руб. (рост в 2,8 раза год к году). Торговая и складская недвижимость обеспечили всего 3% инвестиций, однако меньшая динамика сделок носит временный характер.

Рисунок 15. Структура инвестиций по типу покупателей за H1 2026 г.



4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Объектом оценки является недвижимое имущество – здание офисного назначения, расположенное в Москве. Таким образом, Оценщиком проводится анализ рынка офисной недвижимости Москвы.

4.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Общая ситуация в экономике

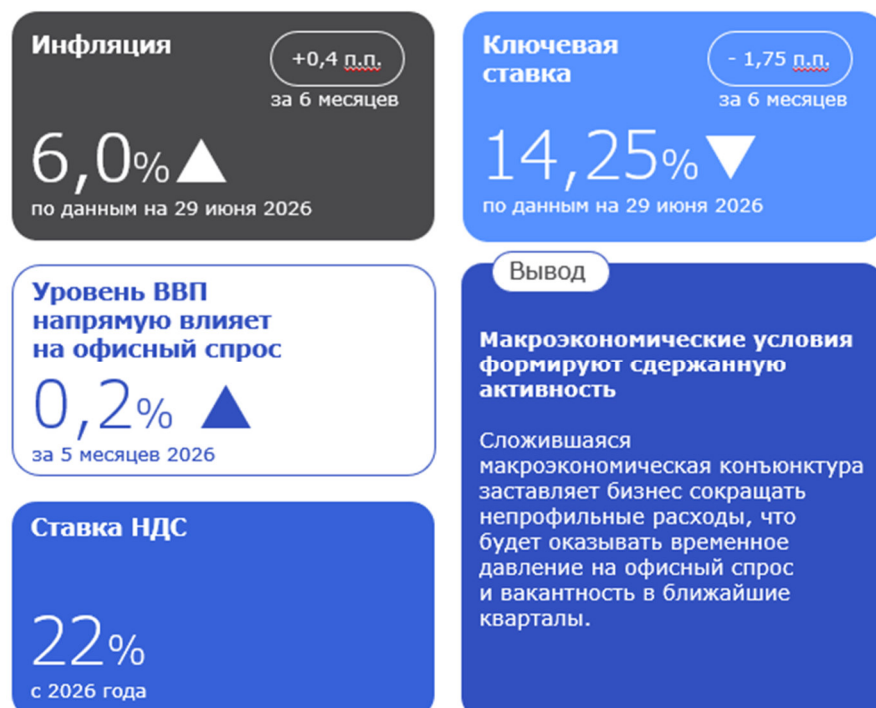
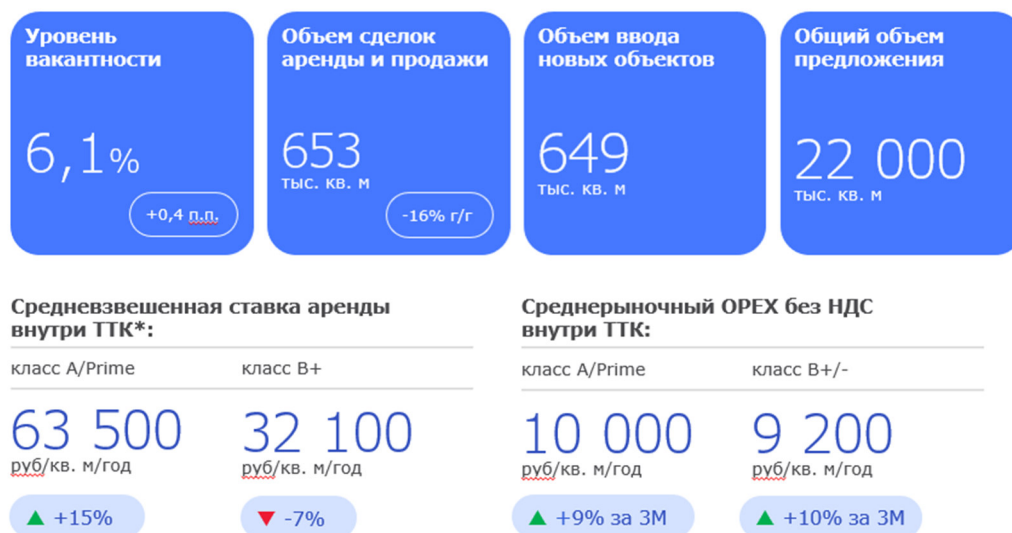


Рисунок 16 Рынок офисной недвижимости Москвы



Источник: Nikoliers

Индикаторы рынка и динамика за полгода



*Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца II квартала, в введенных в эксплуатацию объектах внутри ТТК.

Источник: Nikoliers

Основные итоги

Рекордный ввод 2 квартала за всю историю наблюдения за офисным рынком. Итоги полугодия сопоставимы с годовым вводом 2025 (704 тыс. кв. м).

Спрос остается сдержанным, компании оптимизируют расходы – то закономерная фаза экономического цикла. Собственники начинают закладывать дисконты и соглашаться на торг – рыночный механизм коррекции, который работает в условиях замедления спроса. Собственники начинают закладывать дисконты и соглашаться на торг – рыночный механизм коррекции, который работает в условиях замедления спроса.

Средняя цена продажи офисных блоков в строящихся объектах за первое полугодие практически не изменилась. Исключение – зона внутри ТТК, где рост составил + 12%.

Темпы нового строительства не снижаются.

Увеличение вводимых офисных площадей не приводит к пропорциональному росту вакантности.

Предложение

Рисунок 17 Основные индикаторы предложения

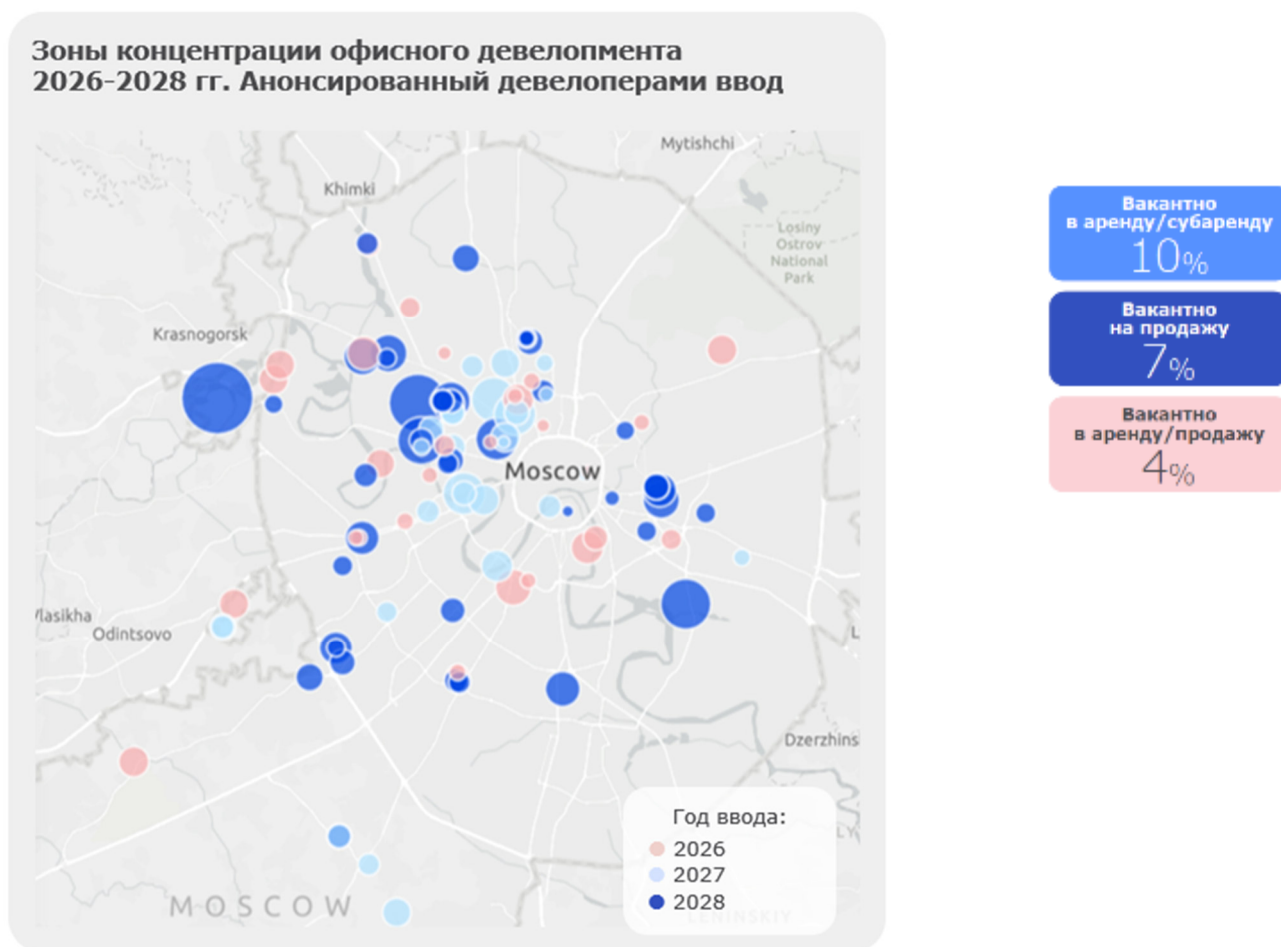


*Учитываются объекты на стадии строительства, ожидаемые к вводу в 2026–2028 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов за 6 месяцев 2026 года.

Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов

Источник: Nikoliers

Рисунок 18 Зоны концентрации офисного девелопмента 2026-2028 гг. Анонсированный девелоперами ввод



Источник: Nikoliers

Объем ввода новых объектов

За 3 месяца

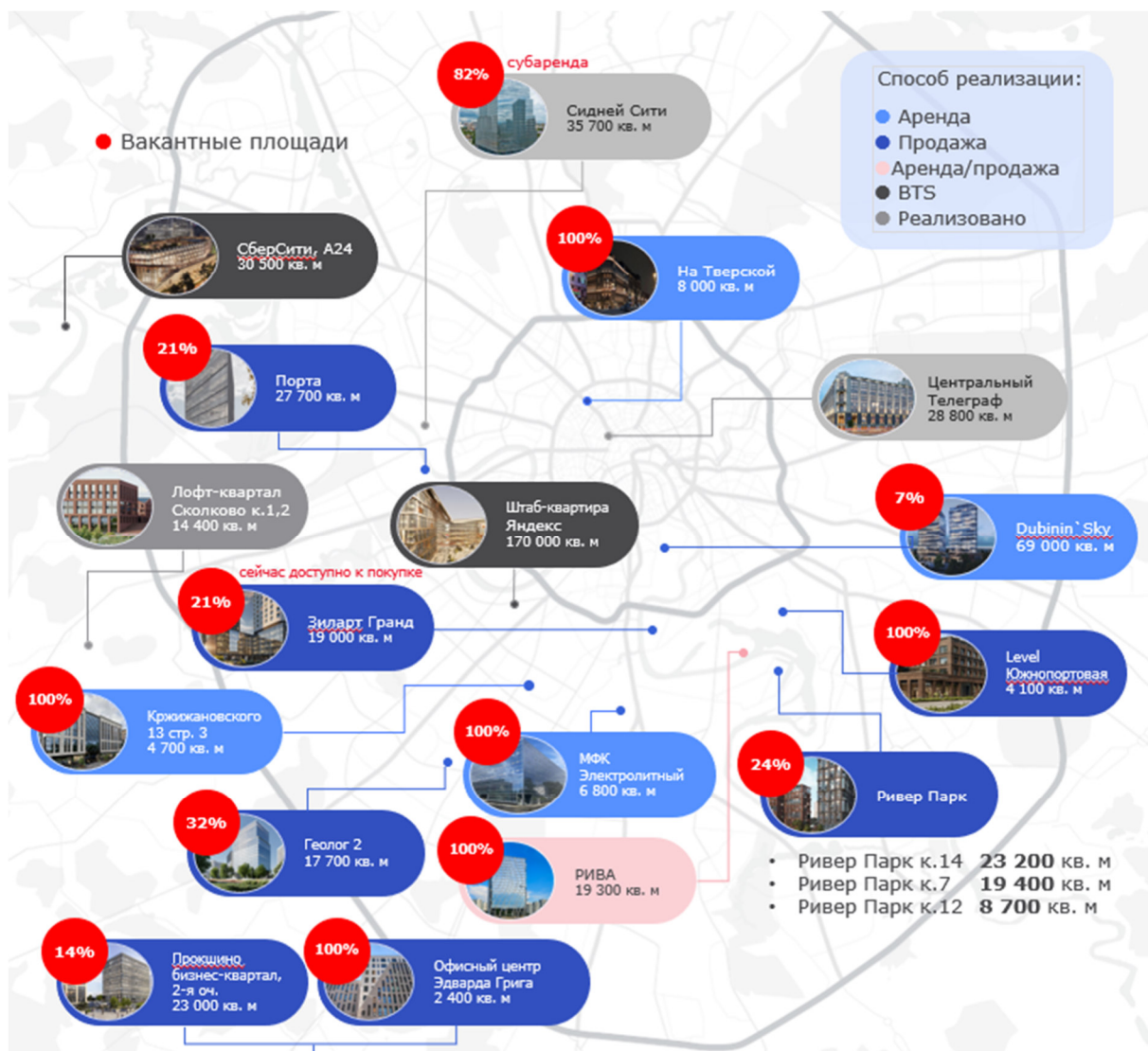
532 тыс кв. м → 21% площадей вакантно по итогам II квартала

За три месяца 2026 года зафиксирован **абсолютный рекорд** ввода офисных площадей II квартала.

Прирост обеспечен за счёт объектов, ввод которых был перенесен с предыдущих периодов и получил РНВ в этом квартале – в 2025 году был зафиксирован максимальный показатель по объемам перенесенного ввода – 48%

По итогам полугодия совокупный объём нового предложения достиг **643 тыс. кв. м.**

Рисунок 19 Введённые в эксплуатацию объекты во II квартале 2026 года



Источник: Nikoliers

Спрос

Спрос снизился на 16% за год.

Компании либо меняют локацию, сохраняя прежний метраж, либо остаются на месте, пролонгируя действующие договоры. Так, дополнительно к указанному объему сделок за первое полугодие 2026 года было заключены сделки продления еще на 67 тыс. кв. м при участии консультантов.

Наблюдается удлинение срока закрытия офисных сделок и увеличение экспозиции лотов на рынке.

Спрос в первом полугодии составил 653 тыс. кв. м. — в объем включены классические сделки аренды и продажи.

- 31% от объема сделок в продаже приходится на блоки до 500 кв. м.
- 52% объема сделок в аренде в диапазоне 500 – 2 000 кв. м

Мы фиксируем уменьшение средней площади офиса в сделках за квартал относительно 2025 года

Рисунок 20 Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 6 мес. 2026 г.

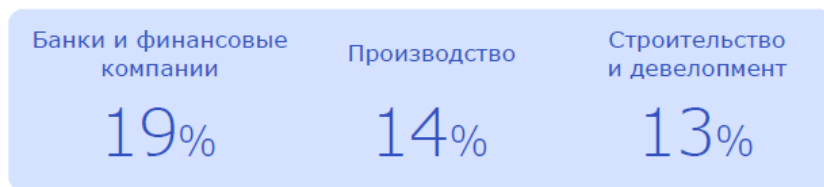
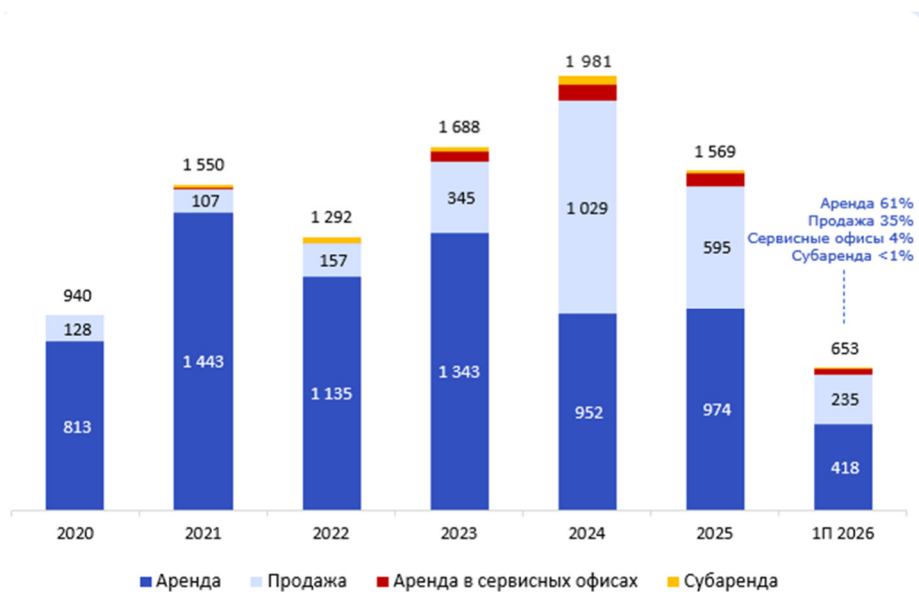


Рисунок 21 Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м*



*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источники: Nikoliers

Ставки аренды

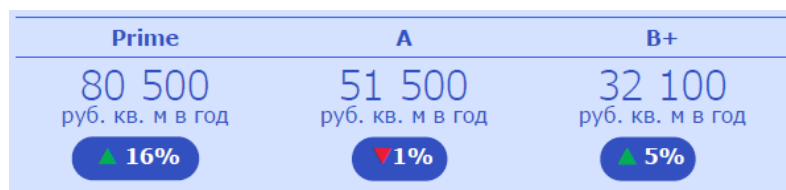
Разнонаправленная динамика ставок сохраняется.

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

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

По итогам второго квартала разница между ставками в помещениях с отделкой и без неё в готовых объектах в среднем составляет 20%.

Рисунок 22 Средние ставки аренды внутри ТТК, динамика за год



Источник: Nikoliers

Рисунок 23 Динамика ставок аренды за полгода по локациям, тыс. руб/кв. м/год



Средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

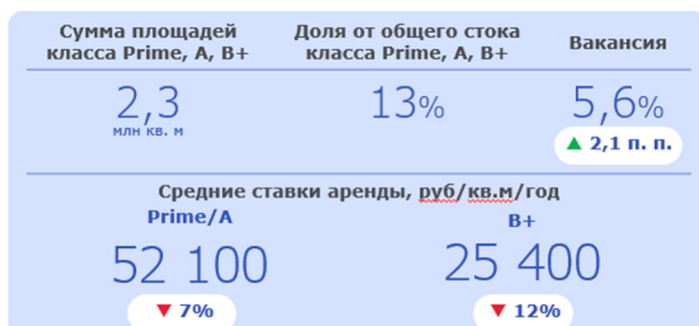
Источник: Nikoliers

Ценовая граница между центром и периферией размывается.

Рынок офисной недвижимости Москвы сегодня развивается неравномерно, прямое сопоставление ставок аренды внутри МКАД и за его пределами некорректно: за МКАД объём качественного предложения существенно меньше, и появление даже одного крупного объекта может заметно повлиять на среднерыночные показатели. Тем не менее, для иллюстрации тренда достаточно сравнить средние значения: за полгода разрыв между ставками по классу А внутри и за МКАД сократился с 116% до 15%.

Во многом такая динамика связана с расширением предложения в отдельных высококачественных проектах, прежде всего в «Сколково Парк», входящий в портфель ключевых собственников, где после ввода новых корпусов увеличился объём доступных площадей, включая помещения с готовой отделкой и мебелью.

Рисунок 24 Портфель ключевых собственников



Источник: Nikoliers

Рисунок 25 Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за I полугодие 2026 г.



Источник: Nikoliers

Рынок меняется. Ещё полгода назад офис класса А за МКАД был более чем в 2 раза дешевле, сегодня разница составляет 15%.

При этом центр всё равно остаётся более привлекательной локацией с точки зрения инфраструктуры и транспорта.

Продажа блоков в строящихся зданиях

Рынок офисных продаж корректируется после активного роста 2024–2025.

Средняя квартальная динамика по всем кольцевым зонам показывает снижение цены на 1,7%. За полугодие этот показатель составляет +2%, а за годовой период средний рост – +19,8%. Такая разнонаправленность свидетельствует о естественной стабилизации рынка после пика предыдущих периодов. Цены проходят умеренную коррекцию.

При этом девелоперская активность на рынке продаж остаётся высокой. Объём площадей, доступных для реализации, увеличился на 13% по сравнению с предыдущим кварталом. В настоящий момент на рынке экспонируется порядка 700 тыс. кв. м. офисных блоков, предлагаемых к продаже в строящихся БЦ. Предложение растёт, девелоперы продолжают выводить новые лоты на фоне изменения рыночной динамики.

По итогам полугодия средняя цена на продажу блоками составила **542** тыс. руб/кв. м (+1,1% за 1П) по всему рынку, **557** тыс. руб/кв. м (+2,6% за 1П) внутри МКАД.

Рисунок 26 Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

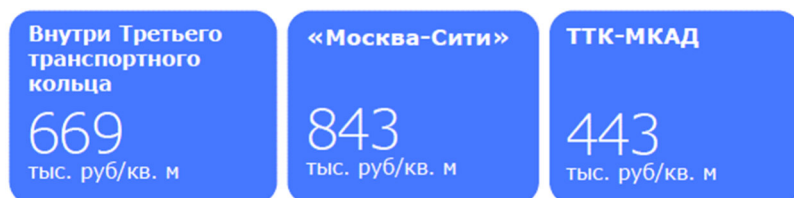


Рисунок 27 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за I полугодие 2026 г.



Класс B+

Сделка по продаже БЦ Лесная,6 через лизинг общей площадью 14,0 тыс. кв. м **Покупатель – «Велесстрой»**



Класс A

Sense заключил сделку по продаже 11,8 тыс. кв.м в БЦ Omni Tower. Реализованный объем включает восемь этажей. **Покупатель не раскрывается**



Класс A

Дом.РФ купил БЦ «Обсидиан» офисной площадью – 9,8 тыс. кв. м, предположительно для размещения штаб-квартиры



Класс A

Lime купил около 8,4 тыс. кв. м в бизнес-центре Stone Ходынка, предположительно для размещения штаб-квартиры

*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

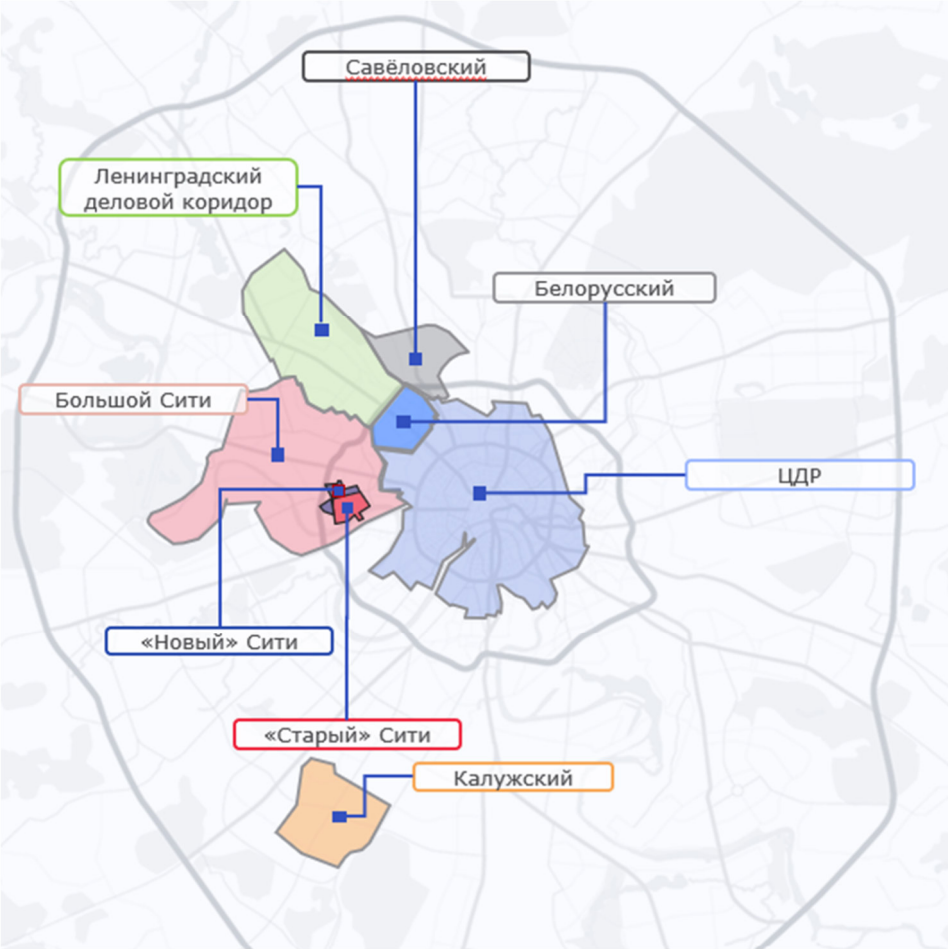
Источник: Nikoliers

Индикаторы по ключевым деловым районам

Таблица 4 Ставки аренды, цены продаж на первичном рынке и вакантность в ключевых деловых районах

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

Рисунок 28 Ключевые деловые районы



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

Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года.

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

*Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой MRF.

**Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца II квартала, в введенных эксплуатацию объектах внутри МКАД. В сделках продажи учитываются сделки на

первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источники: Nikoliers

Прогнозы офисного рынка. Тенденции

Сохраняется тренд увеличения предложения офисных площадей на продажу.

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

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

Влияние на рынок:

- Несмотря на прирост предложения, предпосылок для затоваривания не возникает – спрос сохраняет достаточную активность.
- Децентрализация строительства. Закрепление новых деловых районов.
- Возможность подобрать офис под любые задачи. Покупатели могут сравнивать больше вариантов и находить оптимальное решение под свои цели.

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

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

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

Влияние на рынок:

- Из-за переносов сроков ввода и затрат некоторых собственников в отделку выход площадей может растянуться на 5–8 лет.
- Новое строительство не ориентировано на аренду, но нарезка может заметно пополнить рынок аренды небольших офисов, до 2 000 кв. м, в основном в «бетоне».
- Вопрос качественного управления стоит все более остро – в одном БЦ может находиться нескольких десятков собственников.

4.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Рынок коммерческих объектов является исключительно закрытым, суммы сделок не афишируются. В данных обстоятельствах допустимо использование цен предложений.

Данные о имеющихся на дату оценки предложениях по продаже и аренде офисных зданий, сопоставимых с Объектом оценки, приведены в таблице ниже

Согласно данным таблицы запрашиваемая ставка аренды находится в диапазоне от 50 000 до 55 000 руб./кв. м в год без учета НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

Таблица 5 Данные о предложениях по аренде офисных помещений.

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Административный округ	Москва	Москва	Москва	Москва
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Адрес	1-я улица Ямского Поля, вл.30	Аэропорт	Пресненский	Беговой
Фото	БЦ Гранард Белорусская	БЦ Север		БЦ STONE Towers (Стоун Тауэрс)»
Краткое описание БЦ	Общая площадь здания 34500м2 Этажей 16 Класс здания А Подземный паркинг 141 м/м Площадь типового этажа 1640м2	Общая площадь здания 77315м2 Этажей 33 Класс здания А Подземный паркинг 97 м/м Площадь типового этажа от 1600 м² до 2 209 м²	Общая площадь здания 16277м2 Этажей 9 Класс здания А Подземный паркинг 42 м/м Площадь типового этажа от 1500 м²	
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип помещений	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Общая площадь, кв.м	блоки различной площади	блоки различной площади	блоки различной площади	блоки различной площади
Состояние помещения	Shell&Core	Shell&Core	Shell&Core	Shell&Core
Дата ввода в эксплуатацию	3 кв. 2027	2 кв. 2027	1 кв.2027	введен в 2026 г.
Наличие организованного паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Возмещаемый орех, за кв. м в год		13 000	12 000	6 000
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год ,без учета НДС, ОРЕХ, без учета коммун.платежей	50 000	50 000	55 000	50 000
Источник:	https://m2data.net/ru/arenda/79298	https://m2data.net/ru/arenda/64930	внутренние данные Никколиерс	https://m2data.net/ru/arenda/87637

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.

Типичное проведение 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

Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. 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.

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. 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.

Рыночная (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 неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

6.1 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Физическая осуществимость. С точки зрения физической возможности, на участке возможна любая функция:

- жилая;
- торговая;

- офисная;
- гостиничная.

Правомочность. При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) были выявлены ограничения на реализацию всех вышеперечисленных функций, за исключением офисной.

На дату проведения оценки имеются документы, согласно которым регламентируется строительство на анализируемом земельном участке офисного здания, а именно: Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-80-2024-10353-0 от 20.12.2024 относительно земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004019:10700; Разрешение на строительство № 77-01-021596-2024 от 09.07.2024.

Оценщик полагает нецелесообразным рассмотрение иных вариантов застройки земельного участка.

Финансовая осуществимость. Максимальная эффективность. Принимая во внимание разрешенное использование земельного участка, его местоположение (в пешей доступности от ст.м. «Белорусская»), а также площадь земельного участка, Оценщиком был сделан вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является вариант размещения на нем офисного объекта с сопутствующей инженерной инфраструктурой с последующей их коммерческой эксплуатацией.

6.2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

На дату проведения оценки улучшения земельного участка отсутствуют. По данным Заказчика завершены демонтажные работы.

6.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективным использованием земельного участка является вариант размещения на нем офисного объекта с сопутствующей инженерной инфраструктурой с последующей их коммерческой эксплуатацией.

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

7.1 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

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п. 15).

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 (ФСО №7, п. 23).

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.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или

включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения являются аналогичное наиболее эффективное использование, сопоставимые условия местоположения и параметры объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1, п. 12).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (ФСО №7, п. 22).

Затратный подход

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 (ФСО №1, п. 18).

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.

Согласно ФСО №7, п. 24:

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).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость, прибыль предпринимателя и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

7.2 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;
- других факторов.

7.3 ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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.

Для целей настоящей оценки в своей работе Оценщик использовал доходный подход.

Затратный подход убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а объекты капитального строительства, размещенные на нем, – новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории. Затратный подход в основном применяется по отношению к тем объектам недвижимости, которые редко выставляются на продажу на открытом рынке, или в том случае, когда отсутствует рыночная информация. Затратный подход основан на предположении о том, что затраты на строительство здания плюс затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитывается восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли.

Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при оценке объектов недвижимости.

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.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

При анализе рынка объекта оценки Оценщик не сумел выявить достаточное для расчетов количество объектов-аналогов, что позволяет применить сравнительный подход для оценки. Таким образом, при оценке стоимости объекта недвижимости сравнительный подход не был применен.

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.

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 (например, от продажи или сдачи в аренду построенных площадей). Оцениваемый Объект относится к доходным, следовательно, его стоимость может быть определена в рамках доходного подхода. Важную роль при определении стоимости земельных участков отводят доходному подходу, основанному на анализе будущих доходных поступлений от объекта и капитализации их в стоимость. В большинстве случаев стоимость недвижимости, приносящей доход (коммерческой недвижимости), надежнее всего измеряется суммой получаемых доходов. Существенным подкреплением результатов, полученных в рамках доходного подхода, является достоверность данных, использованных в расчетах, поскольку большинство из них связано с нормами финансовой отчетности и тех доходов и затрат, которые уже обрели известную устойчивость и, соответственно, предсказуемость на рынке недвижимости (налоговые ставки, уровень операционных расходов, темпы роста ставок аренды и ставки аренды).

Оценщик полагает, что стоимостная оценка доходного подхода достаточно точным образом отражает наиболее вероятную цену, по которой Объект может быть отчужден на открытом рынке.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта определялась только в рамках доходного подхода. Подробное описание приведено в соответствующем разделе Отчета.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

8.1 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 оценки был выбран метод дисконтирования денежных потоков.

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.

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 использование под строительство офисного объекта с сопутствующей инженерной инфраструктурой с последующей их коммерческой эксплуатацией (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основные показатели офисного здания, планируемого к строительству на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004019:10700

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Бизнес-центр «Frame»
Адрес	г. Москва, ул. Пресненский Вал
Планируемая общая площадь	69 727,87 кв.м
Планируемая арендопригодная площадь (БОМА)	не менее 60 990 кв.м GLA БОМА Здания определяется по результатам расчета, выполненного сертифицированным консультантом/замерщиком (архитектурным бюро MKV architects или аналогичным консультантом/замерщиком)
Кол-во машиномест на подземной автостоянке	144 шт.
Ожидаемая дата ввода в эксплуатацию	31.03.2029
Планируемый класс здания	A+ / Prime

- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений офисного назначения и машиномест подземного паркинга.
- Длительность прогнозного периода составляет 7 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.
- 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 июль 2026 г.

Год	2026	2027	2028	2029	2030	2031 и далее
ИПЦ РФ на конец года	6,2%	4,6%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%
ИПЦ РФ на середину года	6,0%	4,9%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,2	4,6	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,0	4,9	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	14,5	12,2	10,0	8,6
ВВП (%, r/r)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,6	1,3	1,7	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,5	2,7	2,8
Номинальная заработная плата (%, r/r , в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,2	8,0	7,0	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,2	-2,5	-1,9	-1,5
Экспорт товаров и услуг	550	641	465	477	468	510	483	489	497

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:

- 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).

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, что особенно важно для строящихся

объектов.

С учетом вышесказанного, в рамках проведения данной оценки прогнозный период составит 7 лет. Расчеты выполнены поквартально. В постпрогнозный период предусматривается капитализация стоимости на основе стабильных доходов от аренды. В постпрогнозный (8-ой) 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.

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Определение арендной ставки для офисных помещений без отделки в состоянии «Shell&Core».

Базовая арендная ставка определялась Оценщиком на офисный блок в состоянии «за выездом арендатора», площадь которого находится в диапазоне от 300 до 1 000 кв. м.

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 оценки, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

- Находятся в здании высококласного бизнес-центра;
- Технические характеристики здания соответствуют Объекту;
- Расположение сопоставимо с Объектом.

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Таблица 6 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта в состоянии Shell&Core

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Административный округ	Москва	Москва	Москва	Москва
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Адрес	Пресненский	Аэропорт	Пресненский	Беговой
Фото	Прененский Вал,	Ленинградский пр-кт, 36, к. 13	ул. Ходынская, 2/9	Бумажный проезд 19 стр 5
Краткое описание БЦ	БЦ Frame	БЦ Север		БЦ STONE Towers (Стоун Тауэрс)»
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип помещений	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Общая площадь, кв.м	блоки различной площади	блоки различной площади	блоки различной площади	блоки различной площади
Состояние помещения	Shell&Core	Shell&Core	Shell&Core	Shell&Core
Дата ввода в эксплуатацию	условно готов	2 кв. 2027	1 кв.2027	введен в 2026 г.
Наличие организованного паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	20 августа 2026 года	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год, без учета НДС, ОРЕХ, без учета коммунал.платежей		50 000	55 000	50 000
Источник:		https://m2data.net/ru/arenda/64930	внутренние данные Николиерс	https://m2data.net/ru/arenda/87637
Корректировки				
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в месяц с учетом НДС		50 000	55 000	50 000
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		50 000	55 000	50 000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		50 000	55 000	50 000
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		47 500	52 250	47 500
Дата предложения / сделки	20 августа 2026 года	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Корректировка на дату предложения / сделки		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		47 500	52 250	47 500
Местоположение	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и ЧТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и ЧТК (на незначительном удалении от ТТК)
Коэффициент	1,10	1,00	1,10	1,04
Корректировочный коэффициент		1,10	1,00	1,06
Расположение относительно автомагистрали	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	2 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Расстояние от метро	10 минут пешком	10 минут пешком	10 минут пешком	10 минут пешком
Метро	Белорусская	Петровский Парк/Динамо	ул. 1905 года	Савеловская
Коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м	блоки различной площади	блоки различной площади	блоки различной площади	блоки различной площади
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Состояние помещения	Shell&Core	Shell&Core	Shell&Core	Shell&Core
Коэффициент	1	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Наличие организованного паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Итоговой мультипликативный коэффициент по 2 гр. поправок		1,10	1,00	1,06
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		52 250	52 250	50 240
Ранг	3,00	1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент	1,00	33%	33%	33%
Ставка аренды, руб./кв.м с месяц без учета НДС, орех и коммунальных платежей в состоянии Shell&Core	52 000			

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 ставка аренды по Аналогам была приведена к ставке без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка на передаваемые права определялась, исходя из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будут переданы права аренды. Следовательно, корректировка на набор прав не применялась.

Корректировка на условия финансирования. При анализе учитывалось то, что по объектам сравнения условия финансирования типичные (отсутствие каких-либо скидок и льгот).

Корректировка на тип цены. Базой для расчетов по 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.

К ставкам предложений данных Аналогов была применена понижающая корректировка в размере 5%, которая была определена по результатам консультаций с внутренними брокерами офисного департамента компании Николиерс. Размер данной корректировки также подтверждается данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 под ред. А.Е. Яскевича.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Крупные города										
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0

Согласно указанному источнику, величина скидки на торг при аренде офисной недвижимости в г. Москве составляет от 6% до 7%.

В соответствии с данными ресурса СтатРиелт (<https://statrielt.ru>) , по состоянию на 01.07.2026 года для офисных объектов скидка на торг при сделках по аренде может находиться округленно в пределах от 2% -10%.

1. Наименование объектов недвижимости, расположенных на земельном участке (общественные, производственные, складские, торговые, жилые, объекты для размещения объектов культурного наследия, объекты для размещения объектов культурного наследия, объекты для размещения объектов культурного наследия)							
№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,88	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,99	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,96	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87

Корректировка на дату предложения. Дата оценки Объекта – 20 августа 2026 года. Данные по всем Аналогам действительны на дату проведения оценки, поэтому Аналоги не корректировались.

Корректировка на престижность расположения. Объект расположен в ЦАО города Москвы между Садовым кольцом и ТТК. Размер корректировок был определен на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN, 2026.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» (условное ЧТК)***	1,10	1,04	1,14

Таблица 7 Расчет корректировки на престижность расположения

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и ЧТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и ЧТК (на незначительном удалении от ТТК)
Коэффициент	1,10	1,00	1,10	1,04
Корректировочный коэффициент		1,10	1,00	1,06

Источник: Расчет, проведенный Оценщиком

Корректировка на расположение относительно автомагистрали. Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Объект не имеет визуализации с крупных транспортных магистралей города, равно как и Аналоги. Корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на удаленность от метро. Аналитиками компании Николиерс был произведен анализ влияния удаленности офисного здания от метро на величину ставки аренды офисных помещений. Анализ показал, что ставка аренды остается на одном уровне, если расстояние до офисного здания находится в пределах 10-15 минут пешком, при этом офисные объекты, расположенные в непосредственной близости от метро, экспонируются по более высоким ставкам. Корректировка на удаленность от станции метрополитена для офисных объектов была определена в соответствии с данными «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ООО «АБН-КОНСАЛТ».

5. Удаленность от метро*

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

Таблица 8 Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расстояние от метро	10 минут пешком	10 минут пешком	10 минут пешком	10 минут пешком
Метро	Белорусская	Петровский Парк/Динамо	ул. 1905 года	Савеловская
Коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00

Источник: Расчет, проведенный Оценщиком

Корректировка на площадь арендуемого блока. Предполагается, что Объекта будет сдаваться блоками различной площади, равно как и Аналоги. Корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на состояние помещений. Предполагается, что помещения Объекта будут сдаваться без отделки, в состоянии Shell&Core, равно как и Аналоги. Корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на параметры парковки. Наличие парковки повышает привлекательность помещений для покупателей и арендаторов. Все Аналоги, как и Объект, имеют организованный паркинг с ограниченным количеством машиномест. Следовательно, корректировки не требуется.

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные.

При заключительном расчете ставки аренды на Объект, вклад стоимости каждого из Аналогов определялся на основании экспертного мнения Оценщика на соответствие Аналогов Объекту оценки.

Таким образом, на дату проведения оценки среднерыночная арендная ставка для офисных блоков Объекта оценки в состоянии Shell&Core, может быть определена в размере **52 000 руб./кв. м** арендуемой площади в год без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Определение арендной ставки для офисных помещений в состоянии «с отделкой за выездом арендатора»

При расчет справедливой стоимости Объекта было учтено, что при перезаключении договоров аренды, офисные помещения будут сдаваться в состоянии «с отделкой за выездом арендатора».

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 оценки, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

- Находятся в здании высококласного бизнес-центра;
- Технические характеристики здания соответствуют Объекту;
- Состояние офисных помещений «с отделкой за выездом арендатора»;
- Расположение сопоставимо с Объектом.

Расчет средних рыночных ставок аренды для офисных помещений Объекта «с отделкой за выездом арендатора» приведен ниже.

Таблица 9 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта в состоянии «с отделкой за выездом арендатора»

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Пресненский			
Адрес	Прененский Вал,	ул. Лесная, д. 7	ул 1-я Тверская-Ямская, д 21	ул. Гашека, д. 6
Фото	БЦ Frame	Белые Сады	4 Ветра	Дукат 3
Краткое описание БЦ		Общая площадь 93 940 м² Год постройки 2012 Этажность 16 этажей Парковка 960 места	Общая площадь здания Этажей Класс здания А Подземный паркинг м/м Площадь типового этажа от м²	Общая площадь 46 085,3 м² Год постройки 2006 Этажность 14 этажей Парковка 467 места
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип помещений	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Общая площадь, кв.м	блоки различной площади	1 573,0	1 250,2	198,0
Состояние помещения	с отделкой после арендатора	с отделкой после арендатора	с отделкой после арендатора	с отделкой после арендатора
Дата ввода в эксплуатацию	условно готов			
Наличие организованного паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	20 августа 2026 года	Август 2026	Август 2026	Февраль 2026
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год ,без учета НДС, ОРЕХ, без учета комму.платежей		75 000	70 000	65 000
Источник:		https://m2data.net/ru/buildings/belye-sady	https://m2data.net/ru/buildings/cey-re-vetra	https://arenda.o1properties.ru/object/biznes-centr-ducats-place
Корректировки				
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в месяц с учетом НДС		75 000	70 000	65 000
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		75 000	70 000	65 000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		75 000	70 000	65 000
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		71 250	66 500	61 750
Дата предложения / сделки	20 августа 2026 года	Август 2026	Август 2026	Февраль 2026
Корректировка на дату предложения / сделки		0%	0%	3%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		71 250	66 500	63 885
Местоположение	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Расположение относительно автомагистрали	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия основной улицы	1 линия второстепенной улицы
Коэффициент	1,00	1,00	1,10	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	0,91	1,00
Расстояние от метро	10 минут пешком	3 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком
Метро	Белорусская	Белорусская	Белорусская	Маяковская
Коэффициент	0,90	1,00	0,90	0,90
Корректировочный коэффициент		0,90	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м	блоки различной площади	1 573,0	1 250,2	198,0
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,10
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	0,91
Состояние помещения	с отделкой после арендатора	с отделкой после арендатора	с отделкой после арендатора	с отделкой после арендатора
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Наличие организованного паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00
Год постройки	новая строительство	2012	2007	2006
Коэффициент	1,18	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		1,18	1,18	1,18
Итоговой мультипликативный коэффициент по 2 гр. поправок		1,06	1,07	1,07
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		75 668	71 336	68 531
Ранг	3,00	1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент	100%	33%	33%	33%
Ставка аренды, руб./кв.м с месяц без учета НДС, орех и коммунальных с отделкой после выезда арендатора	72 000			

Источник: расчеты Оценщика

При расчете рыночной ставки для офисных помещений Объекта «с отделкой за выездом арендатора» в случае необходимости к Аналогам были применены советующие корректировки, подробное описание

которых приведено выше при расчете рыночной ставки офисных помещений Объекта в состоянии Shell&Core.

Таким образом, на дату проведения оценки среднерыночная арендная ставка для офисных блоков Объекта оценки в состоянии «с отделкой за выездом арендатора», может быть определена в размере **72 000 руб./кв. м** арендуемой площади в год без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Расчет арендной ставки для машиномест подземной парковки

Оценщик проанализировал ставки аренды подземной парковки в сопоставимых по классу и местоположению офисных зданиях. Анализ ставки аренды для машиномест подземного паркинга приведен ниже в таблице.

Таблица 10 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
Белые Сады	ул Лесная, д 7	36 000
4 Ветра	ул 1-я Тверская-Ямская, д 21	34 650
Дукат 3	ул. Гашека, д. 6	40 000
Легенда Цветного	Цветной бульвар, 2	40 000
Средняя ставка аренды		38 217
Корректировка на торг		-5,00%
Скорректированная ставка аренды		36 300

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **36 3000 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Расчет величины прочих доходов:

- возмещаемые операционные расходы

В порядке возмещения арендодателю затрат на предоставление услуг по обслуживанию здания и иных затрат арендодателя, связанных с эксплуатацией здания, дополнительно к базовой арендной плате арендаторы оплачивают услуги по обслуживанию здания, а также отдельно возмещают плату за электроэнергию и прочие коммунальные платежи. Таким образом, арендаторы возмещают переменные эксплуатационные и постоянные расходы, пропорционально занимаемой арендуемой площади.

Среднерыночная величина возмещаемых арендаторами эксплуатационных расходов была определена с использованием методики сравнительного подхода, для чего был проанализирован размер возмещаемых эксплуатационных расходов в сопоставимых по классу и местоположению офисных зданиях.

Расчет среднерыночного значения эксплуатационных расходов представлен в следующей таблице:

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка ОПЕХ, руб./мес./без НДС
БЦ Север	Ленинградский пр-кт, 36, к. 13	13 000
Белые Сады	ул. Лесная, д. 7	14 000
Легенда Цветного	Цветной бульвар, 2	13 500
Средневзвешенная ставка орег, руб./кв.м в год, без НДС		13 500

Таким образом, на дату оценки среднерыночный размер возмещаемых эксплуатационных расходов может быть определена в размере **13 500 руб. за кв. м** арендуемой площади в год округленно, без учета НДС (оплата коммунальных платежей производится арендаторами по счетчикам).

Расчет ПВД

Прогноз изменения ПВД

В расчете потенциального валового дохода от аренды предусмотрена индексация ставок аренды. При определении размера индексации Оценщик исходил из общих тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, а также конкурентного окружения Объекта. Согласно проведенному анализу, индексация ставок аренды как правило происходит по ИПЦ с ограничением

уровня диапазона - не менее 5% и не более 10%. В своих расчетах Оценщик исходил из допущения, что индексация ставок аренды на офисные помещения в течение прогнозного периода будет не менее 5% в год (на уровне минимальной границы диапазона), а в простпрогнозном периоде – в размере 4% (на уровне прогнозного значения инфляции).

Индексация ставок аренды подземного паркинга в первый прогнозный год была принята на уровне индексации ставок на офисные помещения, далее на уровне инфляции.

Таким образом, прогноз изменения арендных ставок был принят равным следующим значениям:

Таблица 11 Прогноз изменения среднерыночных арендных ставок на помещения Объекта оценки, по прогнозным годам относительно базового года

Год	1 (база)	2	3	4	5	6	7	Постпрог нозный период
Офисные	100,0%	105,0%	110,3%	115,8%	121,6%	127,6%	134,0%	139,4%
Парковка	100,0%	105,0%	110,1%	114,7%	119,2%	124,0%	129,0%	134,1%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

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.

Первичная загрузка помещений.³

Планируемая сдача в эксплуатацию офисного здания, планируемого к строительству на территории анализируемого земельного участка – 31.03.2019.

Как правило, к дате ввода в эксплуатацию часть площадей уже реализована. При этом на рынке наблюдается дефицит офисов в аренду, поскольку из заявленного объема ввода в 2026–2030 гг. в Москве 71% площадей планируется на продажу.

Ожидается, что в ближайшее время объемы строительства не вырастут, а дефицит качественных площадей сохранится. Особенно это касается сегмента аренды, так как девелоперы в основном предпочитают продавать офисы. Данная тенденция подтверждается исследованием NF Group и Stone.

Структура предложения по типу реализации, заявленного к вводу в 2026–2030 гг.



Источники: NF GROUP, STONE, 2026

По информации открытых источников, из заявленного ввода 2026 г. в Москве на уровне 1,35 млн кв. м только 15% доступны для аренды; около 60% уже проданы, арендованы или реализуются как проекты под конкретных пользователей.

В связи с вышесказанным, в расчете справедливой стоимости Объекта было принято допущение, что к дате ввода офисного здания в эксплуатацию, будут подписаны предварительные договоры аренды на 40% общей арендуемой площади. Оставшиеся площади будут сданы в течение первых 5 кварталов.

³ <https://www.vedomosti.ru/gorod/economics/articles/starih-biznes-tsentrrov>

Поскольку предполагается сдача офисных помещений в состоянии Shell&Core, то арендаторам, согласно сложившимся рыночным предпосылкам, предоставляются арендные каникулы. Как правило, срок арендных каникул зависит от площади арендуемого блока. Так как предполагается сдача в аренду блоками различной площади, арендные каникулы были приняты к расчету в размере 6 месяцев. Таким образом, арендный доход будет отложен на период представления арендных каникул, то есть на 2 квартала. Арендные каникулы действуют только в отношении базовой ставки аренды. На время арендных каникул арендатор платит операционные расходы, как правило, в размере 1/2 от среднерыночного значения.

Таблица 12 Первичная загрузка помещений

Наименование	2029	2029	2029	2030	2030	2030
	II	III	IV	I	II	III
Офисные	40%	55%	70%	80%	90%	100%
Парковка	40%	55%	70%	80%	90%	100%

Источник: прогнозы Оценщика

Постоянная недозагрузка помещений.

Среднерыночный уровень загрузки для оцениваемого объекта определялся по аналитическим данным консалтинговых компаний с учетом местоположения Объекта. Сводная таблица с данными приведена ниже.

Таблица 13 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В+ по итогам 2 -х кварталов 2026 г.

Тип недвижимости	Уровень вакансий	Источник
Офисная	7,23% кл.А 5,5% кл.В	https://nikoliers.ru/analytics/
Офисная	2,4% кл.А 4,3% кл.В	https://kf.expert/publish
Офисная	2,5% кл.А 4,3% кл.В	https://core-xp.ru/research
Офисная	5,6% кл.А	https://www.cmw.ru/cwiq/
Офисная	3,4% кл.А 5,5% кл.В	https://ibcrealestate.ru/research/

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня постоянной недозагрузки принимается значение равное 5% согласно средним аналитическим данным. Для паркинга уровень недозагрузки был принят на уровне загрузки офисных площадей.

В таблице ниже приведены данные постоянной недозагрузки по каждому типу помещений.

Таблица 14 Среднерыночный уровень постоянной загрузки помещений

Наименование	Показатель
Офисные	95,0%
Парковка	95,0%

Источник: прогнозы Оценщика

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы.

Переменные эксплуатационные расходы стандартно включают уборку мест общего пользования, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории, коммунальные платежи. Величина переменных расходов была принята в расчет по рыночным данным в размере 3 700 руб. за кв. м общей площади в год, без учета НДС.

Расчет величины эксплуатационных расходов приведен в таблице ниже. Ввиду конфиденциальности информация не может быть приведена в полном объеме.

Таблица 15 Среднерыночный уровень постоянной загрузки помещений

Наименование	Величина переменных эксплуатационных расходов на 2026 год, руб./кв.м общей площади в год, без учета НДС
БЦ класса А, между СК и ТТК	3 600
БЦ класса А, между СК и ТТК	3 700
БЦ класса А, между СК и ТТК	3 805
Итого	3 700

Источник: расчеты Оценщика

В модель заложено предположение о ежегодном росте номинальной величины эксплуатационных расходов.

- Расходы на управление⁴.

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.

Согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2024, стр.104, табл. 60, расходы на управление составляют от 1% до 5% (в зависимости от размера объекта). Учитывая площадь бизнес-центра, размеры на управления могут быть приняты к расчету на уровне среднего значения диапазона, в размере 3% от валового дохода.

Постоянные расходы

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

Расходы на страхование

Сумма расходов на страхование объекта недвижимости была определена расчетным путем в размере 3 700 000 руб. в год. Расчет был выполнен на основании данных о том, что минимальная средняя страховая ставка от восстановительной стоимости для бизнес-центра класса А в Москве составляет 0,03%. Восстановительная стоимость бизнес-центра класса А была определена на уровне строительных затрат в размере 176 230 руб./кв. м общей площади без НДС (215 000 руб./кв. м общей площади с учетом НДС), согласно данным консалтинговой компании IBC Real Estate и аналитического центра STONE, по результатам I квартала 2026 года.

Предполагается, что выплаты по страхованию Объекта оценки возникают 1 раз в год с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

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%.

В связи тем, что офисное здание только планируется к строительству на анализируемом земельном участке, данных о кадастровой стоимости здания для расчета налога на имущество нет. В связи с чем, кадастровая стоимость Объекта была определена расчетным путем и принята к расчету в размере

⁴ https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko_stoit_obs_luzhivanie_kommercheskoj_nedvizhimosti/

16 943 872 410 руб. (243 000 руб. за кв. м общей площади). Расчет кадастровой стоимости был выполнен на основании кадастровых стоимостей бизнес-центров класса А, расположенных в районе Объекта, как среднее значение удельных показателей кадастровых стоимостей (по данным Росреестра). Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 16 Расчет удельного показателя кадастровой стоимости офисного здания, планируемого к строительству на анализируемом земельном участке.

Адрес	улица 1-я Тверская-Ямская, дом 21	Лесная, дом 5	переулок 4-й Лесной, дом 4	ул. Гашека, д. 6
Название БЦ	4 Ветра	Белая площадь	Белый Камень	Дукат 3
Кадастровый номер ОКС	77:01:0004018:6194	77:01:0004016:1064	77:01:0004016:1015	77:01:0004012:1027
Общая площадь	27 805,30	51 637,50	49 520	46 085,30
Год постройки	2007 г.п.	2009 г.п.	2005	2007 г.п.
Кадастровая стоимость, руб.	7 718 772 690,08	11 350 780 198,88	11 720 394 095,20	10 936 191 467,23
Кадастровая стоимость, руб./м2	277 601	219 817	236 680	237 303
Итого удельная кадастровая стоимость Объекта, руб.	243 000			

Источник: <https://rosreestr.gov.ru/>, расчеты Оценщика

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 1% (как минимальное значение диапазона) от ДВД. В результате, через несколько лет на счету накопится сумма, достаточная для проведения ремонта оцениваемых объектов.

Расчет ставки дисконтирования и ставки 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.

Определение коэффициента капитализации

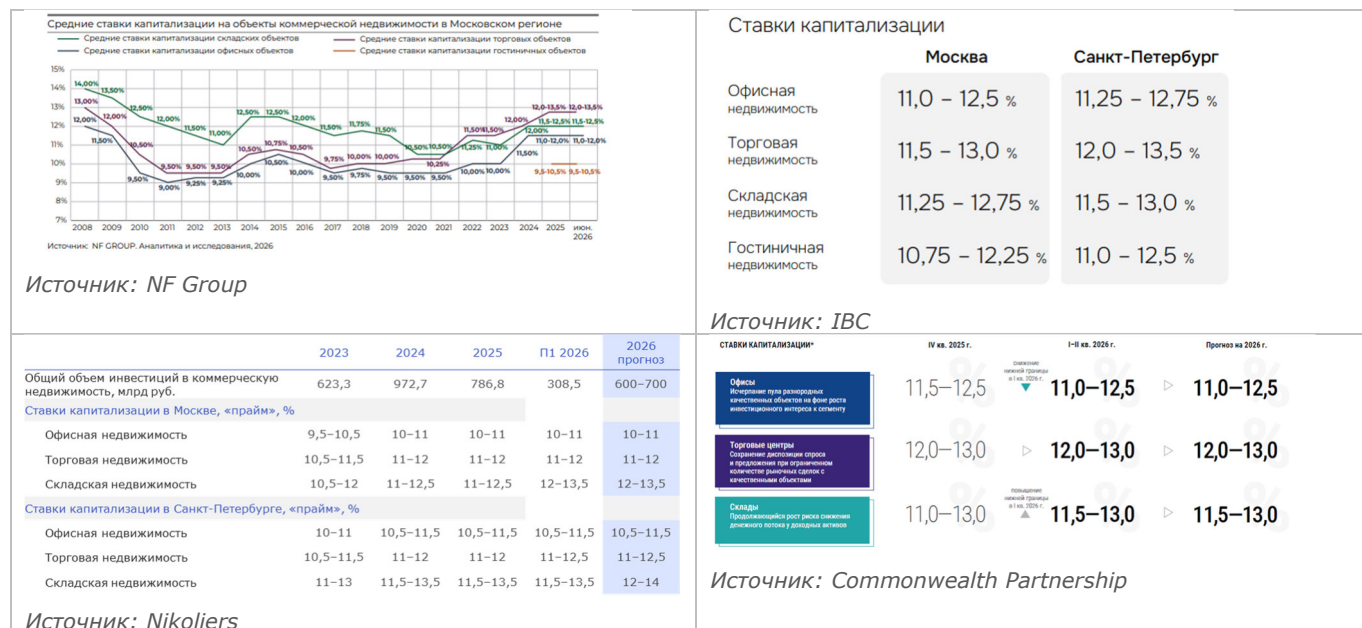
В текущих условиях при отсутствии продаж сопоставимых объектов на рынке, одним из наиболее приемлемых для определения ставки капитализации можно считать экспертный метод. Экспертный метод основан на консультациях с девелоперами и инвесторами, действующими на рынке, и анализе их требований к нормам дохода и отдачи на капитал.

В настоящем Отчете коэффициент капитализации для высококлассной офисной недвижимости Москвы определен на основе аналитических данных различных компаний, которые представлены в таблице ниже. Данные ставки капитализации являются средними для качественной офисной недвижимости.

Таблица 17 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

Наименование	Диапазон величины коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Нижнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Верхнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Коэффициент капитализации и для офисной недвижимости (средние значения)	Источник информации
Nikoliers	10%-11%	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics/
NF Group	11%-12%	11,00%	12,00%	11,50%	https://kf.expert/publish
IBC RE	11%-12,5%	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/research/
Commonwealth Partnership	11%-12,5%	11,00%	12,50%	11,75%	https://www.cmwp.ru/cwiq/

Источник: анализ, проведенный Оценщиком



Учитывая класс офисного здания (A+ / Prime), его местоположение (в пешей доступности от метро Белорусская), текущий коэффициент капитализации был принят к расчету на уровне **10,0%**.

Терминальный коэффициент капитализации был принят в размере **9,5%**, при допущении о стабилизации рынка коммерческой недвижимости на фоне стабилизации экономики.

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 –долгосрочный темп изменения стоимости актива.

Долгосрочный темп роста для анализируемого офисного центра был принят на уровне 4,0%. Таким образом, ставка дисконтирования для офисного центра как условно готового составляет 14%.

$$Y_o = R_o (10,5\%) + g (4,0\%) = 14,0\%.$$

Учитывая, что офисный центр на дату проведения оценки только планируется к строительству и будет введен к 31.03.2029, ставка дисконтирования для офисного центра, как условно готового, была увеличена на дополнительную премию, учитывающую текущий статус объекта – начальная стадия

девелопмента. Учитывая, что будущий собственник Объекта не несет на себе строительные риски, дополнительная премия была принята к расчету в размере 2%.

Таким образом, ставка дисконтирования для офисного центра, как условно готового, была принята к расчету в размере **16%**.

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

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

Таким образом, на основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию **на 20 августа 2026 года** составляет округленно без учета НДС (в случае если НДС применим):

28 273 500 000 рублей.

Таблица 18 Расчет стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Российская Федерация, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал	Период модели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Год модели	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4
	Календарный год	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2029	2029	2029
	Календарный квартал	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
ДОХОДЫ														
Арендный доход / Rent Income		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	891 411 673 р.	935 826 805 р.
В соответствии со среднерыночными данными														
Потенциальный валовый доход														891 411 673 р.
Потенциальный валовый доход														935 826 805 р.
Потенциальный валовый доход														17 272 498 р.
Прочие доходы (возмещение операционных расходов)														
В соответствии со среднерыночными данными														
Возмещение операционных расходов														224 366 963 р.
Возмещение операционных расходов														232 600 613 р.
Возмещение операционных расходов														224 366 963 р.
ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	1 115 778 636 р.	1 168 427 417 р.
Потери от недополучения арендной платы		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	891 411 673 р.	935 826 805 р.
Потери от недополучения арендной платы														874 139 175 р.
Потери от недополучения арендной платы														17 272 498 р.
Потери от прочих доходов (возмещение операционных расходов)														
Потери от возмещения операционных расходов														112 183 481 р.
Потери от возмещения операционных расходов														116 300 306 р.
ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	1 003 595 155 р.	1 052 127 111 р.
ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	112 183 481 р.	116 300 306 р.
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ														
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														70 303 125 р.
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ														72 883 056 р.
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ														3 489 009 р.
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ														70 303 125 р.
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ														
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ														
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО														16 943 872 410р.
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ														16 943 872 410р.
СТРАХОВАНИЕ														84 719 362 р.
ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	90 097 980 р.	86 397 980 р.
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ														
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	160 401 105 р.	162 770 046 р.
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	48 217 624 р.	46 469 739 р.
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ														
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ														
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	48 217 624 р.	46 469 739 р.
ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	0 р.	31 469 445 р.	29 223 957 р.
Терминальная ставка капитализации														9,50%
Ставка дисконтирования														16,00%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА														28 273 500 000 р.

Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал	Период модели	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	Год модели	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6	7	7
	Календарный год	2029	2030	2030	2030	2030	2031	2031	2031	2031	2032	2032	2032	2032
	Календарный квартал	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
ДОХОДЫ														
Арендный доход / Rent Incom		935 826 805 p.	935 826 805 p.	935 826 805 p.	982 438 338 p.	982 438 338 p.	982 438 338 p.	982 438 338 p.	1 031 373 256 p.	1 031 373 256 p.	1 031 373 256 p.	1 031 373 256 p.	1 082 747 440 p.	1 082 747 440 p.
В соответствии со среднерыночными данными		935 826 805 p.	935 826 805 p.	935 826 805 p.	982 438 338 p.	982 438 338 p.	982 438 338 p.	982 438 338 p.	1 031 373 256 p.	1 031 373 256 p.	1 031 373 256 p.	1 031 373 256 p.	1 082 747 440 p.	1 082 747 440 p.
Потенциальный валовый доход		917 846 134 p.	917 846 134 p.	917 846 134 p.	963 738 440 p.	963 738 440 p.	963 738 440 p.	963 738 440 p.	1 011 925 362 p.	1 011 925 362 p.	1 011 925 362 p.	1 011 925 362 p.	1 062 521 631 p.	1 062 521 631 p.
		17 980 671 p.	17 980 671 p.	17 980 671 p.	18 699 898 p.	18 699 898 p.	18 699 898 p.	18 699 898 p.	19 447 893 p.	19 447 893 p.	19 447 893 p.	19 447 893 p.	20 225 809 p.	20 225 809 p.
Потенциальный валовый доход		офис												
		паркинг												
Прочие доходы (возмещение операционных расходов)		232 600 613 p.	232 600 613 p.	232 600 613 p.	240 834 263 p.	240 834 263 p.	240 834 263 p.	240 834 263 p.	249 067 913 p.	249 067 913 p.	249 067 913 p.	249 067 913 p.	257 301 563 p.	257 301 563 p.
В соответствии со среднерыночными данными		232 600 613 p.	232 600 613 p.	232 600 613 p.	240 834 263 p.	240 834 263 p.	240 834 263 p.	240 834 263 p.	249 067 913 p.	249 067 913 p.	249 067 913 p.	249 067 913 p.	257 301 563 p.	257 301 563 p.
Возмещение операционных расходов		офис												
Возмещение операционных расходов		паркинг												
ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		1 168 427 417 p.	1 168 427 417 p.	1 168 427 417 p.	1 223 272 601 p.	1 223 272 601 p.	1 223 272 601 p.	1 223 272 601 p.	1 280 441 168 p.	1 280 441 168 p.	1 280 441 168 p.	1 280 441 168 p.	1 340 049 002 p.	1 340 049 002 p.
Потери от недополучения арендной платы		561 496 083 p.	421 122 062 p.	280 748 041 p.	196 487 668 p.	98 243 834 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потери от недополучения арендной платы		офис												
		паркинг												
Потери от недополучения арендной платы		550 707 680 p.	413 030 760 p.	275 353 840 p.	192 747 688 p.	96 373 844 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
		10 788 402 p.	8 091 302 p.	5 394 201 p.	3 739 980 p.	1 869 990 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потери от прочих доходов (возмещение операционных расходов)		69 780 184 p.	52 335 138 p.	34 890 092 p.	24 083 426 p.	12 041 713 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потери от возмещения операционных расходов		офис												
		паркинг												
Потери от возмещения операционных расходов		69 780 184 p.	52 335 138 p.	34 890 092 p.	24 083 426 p.	12 041 713 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ		631 276 266 p.	473 457 200 p.	315 638 133 p.	220 571 094 p.	110 285 547 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
ИТОГО РЕАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		537 151 151 p.	694 970 217 p.	852 789 284 p.	1 002 701 507 p.	1 112 987 054 p.	1 223 272 601 p.	1 223 272 601 p.	1 280 441 168 p.	1 280 441 168 p.	1 280 441 168 p.	1 280 441 168 p.	1 340 049 002 p.	1 340 049 002 p.
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК														
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ														
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		72 883 056 p.	72 883 056 p.	72 883 056 p.	75 462 987 p.	75 462 987 p.	75 462 987 p.	75 462 987 p.	78 042 918 p.	78 042 918 p.	78 042 918 p.	78 042 918 p.	80 622 850 p.	80 622 850 p.
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ		16 114 535 p.	20 849 107 p.	25 583 679 p.	30 081 045 p.	33 389 612 p.	36 698 178 p.	36 698 178 p.	38 413 235 p.	38 413 235 p.	38 413 235 p.	38 413 235 p.	40 201 470 p.	40 201 470 p.
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ		3 119 423 p.	1 169 784 p.	1 169 784 p.	702 170 p.	818 699 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ		92 117 013 p.	94 901 946 p.	99 636 518 p.	106 246 202 p.	109 671 298 p.	112 161 165 p.	112 161 165 p.	116 456 154 p.	116 456 154 p.	116 456 154 p.	116 456 154 p.	120 824 320 p.	120 824 320 p.
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ														
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ		16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО		84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ		1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.
СТРАХОВАНИЕ		0 p.	0 p.	3 700 000 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ		86 397 980 p.	86 397 980 p.	90 097 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ		3 045 505 p.	4 623 696 p.	6 201 897 p.	7 618 672 p.	8 721 528 p.	9 824 383 p.	9 824 383 p.	10 313 733 p.	10 313 733 p.	10 313 733 p.	10 313 733 p.	10 827 474 p.	10 827 474 p.
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		181 560 499 p.	185 923 623 p.	195 936 385 p.	200 262 855 p.	204 790 806 p.	208 383 529 p.	212 083 529 p.	213 167 867 p.	213 167 867 p.	213 167 867 p.	213 167 867 p.	218 049 775 p.	218 049 775 p.
		355 590 651 p.	509 046 595 p.	656 852 899 p.	802 438 652 p.	908 196 248 p.	1 014 889 071 p.	1 011 189 071 p.	1 067 273 302 p.	1 067 273 302 p.	1 067 273 302 p.	1 063 573 302 p.	1 121 999 228 p.	1 121 999 228 p.
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ														
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ														
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ														
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		355 590 651 p.	509 046 595 p.	656 852 899 p.	802 438 652 p.	908 196 248 p.	1 014 889 071 p.	1 011 189 071 p.	1 067 273 302 p.	1 067 273 302 p.	1 067 273 302 p.	1 063 573 302 p.	1 121 999 228 p.	1 121 999 228 p.
ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		215 478 836 p.	297 233 206 p.	369 567 194 p.	435 033 432 p.	474 434 214 p.	510 858 208 p.	490 455 569 p.	498 802 304 p.	480 633 407 p.	463 126 313 p.	444 709 841 p.	452 050 937 p.	435 584 961 p.
Терминальная ставка капитализации		9,50%												
Ставка дисконтирования		16,00%												
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА		28 273 500 000 p.												

Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский Вал	Период модели	27	28	29	30	31	32
	Год модели	7	7	8	8	8	8
	Календарный год	2033	2033	2033	2033	2034	2034
	Календарный квартал	I	II	III	IV	I	II
ДОХОДЫ							
Арендный доход / Rent Income		1 082 747 440 p.	1 082 747 440 p.	1 551 065 990 p.	1 551 065 990 p.	1 551 065 990 p.	1 551 065 990 p.
В соответствии со среднерыночными данными		1 082 747 440 p.	1 082 747 440 p.	1 551 065 990 p.	1 551 065 990 p.	1 551 065 990 p.	1 551 065 990 p.
Потенциальный валовый доход		1 062 521 631 p.	1 062 521 631 p.	1 530 031 148 p.	1 530 031 148 p.	1 530 031 148 p.	1 530 031 148 p.
Потенциальный валовый доход		20 225 809 p.	20 225 809 p.	21 034 842 p.	21 034 842 p.	21 034 842 p.	21 034 842 p.
Прочие доходы (возмещение операционных расходов)		257 301 563 p.	257 301 563 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.
В соответствии со среднерыночными данными		257 301 563 p.	257 301 563 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.
Возмещение операционных расходов		257 301 563 p.	257 301 563 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.	265 535 213 p.
Возмещение операционных расходов							
ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		1 340 049 002 p.	1 340 049 002 p.	1 816 601 202 p.	1 816 601 202 p.	1 816 601 202 p.	1 816 601 202 p.
Потери от недополучения арендной платы		0 p.	0 p.	77 553 299 p.	77 553 299 p.	77 553 299 p.	77 553 299 p.
Потери от недополучения арендной платы				76 501 557 p.	76 501 557 p.	76 501 557 p.	76 501 557 p.
Потери от недополучения арендной платы				1 051 742 p.	1 051 742 p.	1 051 742 p.	1 051 742 p.
Потери от прочих доходов (возмещение операционных расходов)		0 p.	0 p.	13 276 761 p.	13 276 761 p.	13 276 761 p.	13 276 761 p.
Потери от возмещения операционных расходов				13 276 761 p.	13 276 761 p.	13 276 761 p.	13 276 761 p.
Потери от возмещения операционных расходов							
ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ		0 p.	0 p.	90 830 060 p.	90 830 060 p.	90 830 060 p.	90 830 060 p.
ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		1 340 049 002 p.	1 340 049 002 p.	1 725 771 142 p.	1 725 771 142 p.	1 725 771 142 p.	1 725 771 142 p.
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК							
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ							
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		80 622 850 p.	80 622 850 p.	83 202 781 p.	83 202 781 p.	83 202 781 p.	83 202 781 p.
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ		40 201 470 p.	40 201 470 p.	51 773 134 p.	51 773 134 p.	51 773 134 p.	51 773 134 p.
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ				12 279 272 p.	12 279 272 p.	12 279 272 p.	12 279 272 p.
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ		120 824 320 p.	120 824 320 p.	147 255 188 p.	147 255 188 p.	147 255 188 p.	147 255 188 p.
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ							
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ		16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.	16 943 872 410p.
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО		84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.	84 719 362 p.
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ		1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.	1 678 618 p.
СТРАХОВАНИЕ		0 p.	3 700 000 p.	0 p.	0 p.	0 p.	3 700 000 p.
ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ		86 397 980 p.	90 097 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	86 397 980 p.	90 097 980 p.
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ		10 827 474 p.	10 827 474 p.	14 602 359 p.	14 602 359 p.	14 602 359 p.	14 602 359 p.
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		219 049 775 p.	221 749 775 p.	248 255 522 p.	248 255 522 p.	248 255 522 p.	251 955 522 p.
ИТОГО ДОХОДЫ		1 121 999 228 p.	1 118 299 228 p.	1 477 515 615 p.	1 477 515 615 p.	1 477 515 615 p.	1 473 815 615 p.
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ				62 172 236 411 p.			
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ				155 430 591 p.			
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ							
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ				155 430 591 p.			
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		1 121 999 228 p.	1 118 299 228 p.	62 016 805 820 p.			
ДИСКОНИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		419 718 758 p.	403 096 799 p.	21 943 377 248 p.			
Терминальная ставка капитализации		9,50%					
Ставка дисконтирования		16,00%					
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА		28 273 500 000 p.					

Источник: расчет Оценщика

8.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки рассчитана в рамках одного подхода, следовательно, использованному подходу был присвоен удельный вес в размере 100%.

Таблица 19 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	28 273 500 000 р.
Вес подхода	-	-	100%
Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)	28 273 500 000 р.		

Источник: расчет Оценщика

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на **«20» августа 2026 года** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением (округленно), без учета НДС (в случае если НДС применим):

28 273 500 000 рублей.

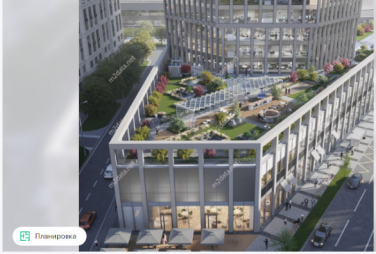
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды для помещений в состоянии Shell&Core

Аналог 1

Назад в здание

Дата обновления - Доступно на тарифе



Планировка

Расположение

Панорама

Арендная площадь

Полезная площадь

Доп. коэффициент

Тип помещения

Юридический адрес

Этаж

Отделка

1904.5 м²

1904.5 м²

-

Офис

Предоставляется

Доступно на тарифе

Без отделки

Планировка

Мебель

Вход в помещение

Доступ в помещение

Высота потолков

Дополнительно

Смещение

Без мебели

Из здания

По пропускам

3м-5м

Мокрая точка

Описание

Предлагается в аренду офисный этаж в строящемся здании, отделка shell & core. Ввод в эксплуатацию - 2 квартал 2027г. В здании установлено 26 лифтов. На первом этаже, в стилобатной части здания, разместится ритейл-зона. Здесь откроются рестораны, кафе-пекарня, химчистка, отделение банка, продуктовый магазин и салоны красоты, которые будут доступны как резидентам, так и жителям района. На кровле стилобата появится возможность организации «зеленой гостиной» с уличными диванами и креслами, коворкингом под открытым небом, лаундж-зоной и площадкой для мероприятий. Представлены рендеры здания.

Свернуть

Условия аренды

1904.5 м²

Офис

Ставка

50 000 Р

за м²/год

Налоги

НДС 22%

не включен в ставку

Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)

13 000 Р за м²/год

НДС не включен

Коммунальные платежи

отдельно

Электроэнергия

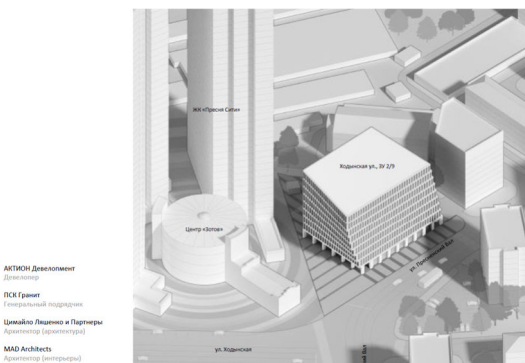
по счетчикам

Итоговая ставка аренды

76 860 Р

за м²/год

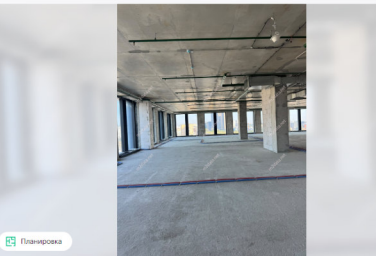
Аналог 2



Аналог3

Назад в здание

Дата обновления - Доступно на тарифе



Планировка

Расположение

Панорама

Арендная площадь

Полезная площадь

Доп. коэффициент

Тип помещения

Юридический адрес

Этаж

2 044.2 м²

2 044.2 м²

-

Офис

Предоставляется

Доступно на тарифе

Готовность к въезду

Планировка

Мебель

Вход в помещение

Доступ в помещение

Высота потолков

Дополнительно

Свободно

Открытая

Без мебели

Из здания

По пропускам

3м-5м

Мокрая точка

Описание

Офисный этаж в состоянии - Shell&core. Высота потолка в офисах 3,65 м, шаг колонн 8,4*8,4 м. До 10 м глубина помещений, 12 пассажирских лифтов, 2 сервисных лифта, 2 лифта в паркинг, грузоподъемность - 1 600 кг. В бизнес-центре предусмотрен двухуровневый подземный паркинг на 87 машиномест. Доступ на территорию паркинга обеспечивается по системе считывания. Далее

Условия аренды

2 044.18 м²

Офис

Ставка

50 000 Р

за м²/год

Налоги

НДС 22%

не включен в ставку

Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)

6 000 Р за м²/год

НДС не включен

Коммунальные платежи

отдельно

Электроэнергия

по счетчикам

Итоговая ставка аренды

68 320 Р

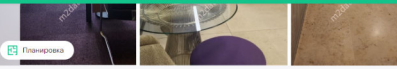
за м²/год

Итого за месяц

11 638 198 Р

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды для помещений в состоянии «с отделкой после арендатора»

Аналог 1




Аренда офиса 1 573 м² в бизнес-центре Белые Сады

г. Москва, ул. Лесная, д. 7 ● Белорусская ● Белорусская ● Белорусская

На рынке	Доступно на тарифе	Отделка	С отделкой
Арендная площадь	1 573 м²	Готовность к въезду	01.01.2027
Пользная площадь	1 155 м²	Планировка	Смешанная
Доп. коэффициент	1.36	Мебель	Без мебели
Тип помещения	Офис	Вход в помещение	Из здания
Юридический адрес	Предоставляется	Доступ в помещение	По пропускам
Этаж	Доступно на тарифе	Высота потолков	3м-5м
Электрическая мощность	Доступно на тарифе	Дополнительно	Кухня, С/у в блоке, Мокрая точка

Описание
Предлагается в аренду офисный блок, состоит из 39 кабинетов и 4 переговорных. Центральная система кондиционирования и приточно-вытяжная система вентиляции. Дополнительные зоны: две кухни, серверная, вид на Москва-Сити. Холодное водоснабжение с давлением в системе ХВС не менее 2 атмосфер. Сезонное теплоснабжение. Водотведение (наличие стояка канализации). [Далее](#)

Условия аренды 1 573 м² Офис

Ставка: 75 000 Р за м²/год

Налоги: НДС 22% не включен в ставку

Эксплуатационные расходы (ОРЕХ): 15 500 Р за м²/год, НДС не включен

Коммунальные платежи: отдельно

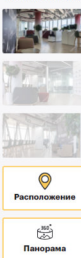
Электроэнергия: по счетчикам

Итого за месяц: 14 472 911 Р

Итоговая ставка аренды: 110 410 Р за м²/год

Тип аренды	Прямая
Срок аренды	Долгосрочный договор
Депозит	3 месяца

Аналог 2

Аренда офиса 1 250.2 м² в бизнес-центре Четыре Ветра

г. Москва, ул 1-я Тверская-Ямская, д. 21 ● Белорусская ● Белорусская ● Белорусская

На рынке	Доступно на тарифе	Готовность к въезду	01.12.2026
Арендная площадь	1 250.2 м²	Планировка	Смешанная
Пользная площадь	893 м²	Мебель	Без мебели
Доп. коэффициент	1.4	Вход в помещение	Из здания
Тип помещения	Офис	Доступ в помещение	По пропускам
Юридический адрес	Предоставляется	Высота потолков	3м-5м
Этаж	Доступно на тарифе	Дополнительно	Кухня, С/у в блоке, Мокрая точка
Отделка	С отделкой		

Описание
Аренда офисного помещения. Две кухни, серверная, зоны отдыха, терраса, сауны внутри блока и на этаже. Единоразовая мощность электроснабжения: Помещение составляет 52,8 кВт; холодное: [Далее](#)

Условия аренды 1 250.2 м² Офис

Ставка: 70 000 Р за м²/год

Налоги: НДС 22% не включен в ставку

Эксплуатационные расходы (ОРЕХ): 12 500 Р за м²/год, НДС не включен

Коммунальные платежи: отдельно

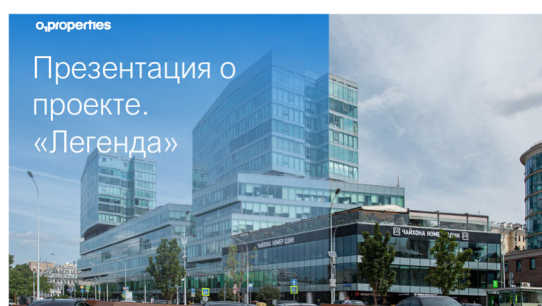
Электроэнергия: по счетчикам

Итого за месяц: 10 486 053 Р

Итоговая ставка аренды: 100 650 Р за м²/год

Тип аренды	Прямая
Срок аренды	Долгосрочный договор
Депозит	3 месяца

Аналог 3



Коммерческие условия аренды

Этаж	Арендная площадь	Готовность к въезду	Состояние помещений, планировка	Базовая арендная ставка, кв. м/год	Операционные расходы, кв. м/год	Парковка (коэффициент, стоимость за м/м в месяц)
Подъезд D, 4 этаж	326 м2	Готово к въезду	С отделкой, Смешанная планировка	70 000 руб., не вкл. НДС	12 400 руб., не вкл. НДС	1:100, 40 000 руб., не вкл. НДС
Подъезд D, 5 этаж	1 670 м2		Shell & Core	55 000 руб., не вкл. НДС	(на 2026 год)	
Подъезд А, 3 этаж	2 740 м2	Январь 2027	С отделкой, Смешанная планировка	70 000 руб., не вкл. НДС	13 500 руб., не вкл. НДС	
Подъезд А, 6 этаж	730 м2				(на 2027 год)	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





г. Санкт-Петербург, Россия «16» июня 2026 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7864R/776/50048/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50048/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ООО «НИКОЛИЕРС»
Россия, 123112, Москва г, Пресненский наб, дом № 10, 3-й этаж 52/4/25,32,37,37А,38,38А,38Б,38В,38Г,38Д
ИНН: 7728150075 КПП: 770301001
ОГРН: 1027700543056
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, пом. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:**
3.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН: 7728150075 КПП: 770301001 ОГРН: 1027700543056)
3.2. Дополнительные лица, риск ответственности которых застрахован:
3.2.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН: 7825453815 КПП: 784101001 ОГРН: 1027800164545) 19/188, г. Санкт-Петербург, Волынский пер., д. 3а, лит. А
4. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» июня 2026 г. по 24:00 часов «30» июня 2027 г. (Период страхования).
5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
6. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
1% от страховой суммы, указанной в разделе 1.2 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
7. **ФРАНШИЗА:**
Не устанавливается.
8. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
9. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
9.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред, имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
9.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, рис наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
10. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценка рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 26.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
11. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Лыпин Иван Александрович

Договорность №4930/24N от 16.06.2024

М.П.



г. Санкт-Петербург, Россия

«08» декабря 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7864R/776/50103/25

Настоящий Полис выдан Страхователем в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50103/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Данилкина Ирина Владимировна
2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, пом. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» октября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00.00 часов «15» декабря 2025 г. по 24.00 часов «14» декабря 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Должность

Иванов Алексей Алексеевич

Ф.И.О.

Доверенность №0520/25N от 27.01.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Иванов Алексей Алексеевич
Тел. (812) 334-56-70 (доб. 978546) электронная почта: ivanovaa2@alfast.ru





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Документы, предоставленные Заказчиком представлены на CD диске. Диск является неотъемлемой частью настоящего Отчета.