

---

# Отчет об оценке

СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛЕЙ КОМПАНИИ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПФ-ИНВЕСТ» (ООО «ПФ-ИНВЕСТ»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН: 06.09.2019, АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ: 101000, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БАСМАННЫЙ, Б-Р ЧИСТОПРУДНЫЙ, Д. 17, СТР. 1, ПОМЕЩ. 1/1

ТОМ II

ДАТА ОТЧЕТА: 27.02.2026

ДАТА ОЦЕНКИ: 27.02.2026

НОМЕР ОТЧЕТА 26.02.2026

---

**ПОДГОТОВЛЕНО:**

Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

**ДЛЯ:**

ООО ВИМ Сбережения Д.У. Закрытого паевого  
инвестиционного комбинированного фонда  
«Рентный доход ПРО»

# ПРИЛОЖЕНИЕ 5. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ АО «КОЛИЗЕЙ-3»

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	3
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	5
2.2 Описание прав на Объект недвижимости	5
2.3 Местоположение Объекта недвижимости	7
2.4 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
2.5 Текущее использование Объекта оценки	18
2.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта	19
2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	20
3.1 Обзор рынка офисной недвижимости.	20
4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	27
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	29
5.1 Анализ земельного участка как условно свободного	30
5.2 Анализ земельного участка с улучшениями	30
5.3 Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	30
6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	31
6.1 Общие подходы	31
6.2 Согласование полученных результатов	32
6.3 Выбор использованных подходов и методов	33
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	35
7.1 Расчет стоимости доходным подходом	35
7.2 Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	51
8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	52

# 1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В состав оцениваемых объектов входят основные средства и доходные вложения в материальные ценности Общества, представленные объектами недвижимости (нежилые помещения с неотделимыми улучшениями и встроенным оборудованием и земельные участки), далее «Объект», «Объекты недвижимости».

Согласно предоставленным Заказчиком Выпискам из ЕГРН и другим правоустанавливающим документам (договоры аренды на земельные участки) по состоянию на дату оценки нежилые помещения принадлежат ЗАО «Колизей-3» (ИНН: 7706017922) на правах собственности, земельные участки – на правах аренды. Далее представлен перечень объектов, обладателем которых является ЗАО «Колизей-3».

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0001030:3069	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257200
Земельный участок	77:01:0001030:73	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257919 Договор аренды земельного участка №М-01-028531от 30.03.2005 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)
Земельный участок	77:01:0001030:72	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257727 Договор аренды земельного участка №М-01-057783 от 20.12.2021 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)

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

## Общие допущения и ограничительные условия.

1. Настоящий Отчет является достоверным только при рассмотрении его в полном объеме и использовании в целях, указанных в нем.
2. Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Компанией.
3. Ни Оценщик, ни Исполнитель не несет ответственности за убытки, понесенные Заказчиком или третьими лицами в случае распространения, публикации или использования данного Отчета в целях, противоречащих положениям данного раздела. Исполнитель несет ответственность, в соответствии с договором между Исполнителем и Заказчиком, только перед Заказчиком, и не имеет никаких обязательств перед другими лицами.
4. Оценщик не проводил, как часть этой работы, техническую экспертизу зданий и сооружений, расположенных на участке, а также не учитывал возможное присутствие в почве участка токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений над территорией участка и/или в районе его расположения. Таким образом, анализ и оценка рыночной стоимости Объекта проводились в предположении отсутствия препятствий, которые могли бы заметно затруднить его коммерческое использование.
5. Оценщик подразумевает, что Объект соответствует требованиям разрешенного использования земель в данном районе, и Оценщику не известны какие-либо факторы, угрожающие состоянию Объекта сегодня или в будущем. Проведенная оценка подразумевает, что вся документация по Объекту, предоставленная Заказчиком, а также информация, содержащаяся в Задании на оценку, соответствует правовым требованиям, а его использование не предполагает каких-либо нарушений правовых норм в будущем.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
7. Оценка рыночной стоимости Объекта проводилась при допущении, что Объект в споре и под арестом не состоит. Кроме того, Оценщик исходил из того, что права на Объект третьих лиц, кроме договоров аренды, и иные обременения, отсутствуют.
8. В процессе работы Оценщик не производит какие-либо измерения или проверку размеров Объекта. Все расчеты основаны на данных, предоставленных Заказчиком.
9. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Расчет

показателей производится с использованием точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

10. Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, действительны на дату проведения оценки.
11. В рамках настоящей оценки не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъектом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

### Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

1. Оценка имущества проводилась на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра имущества. В случае недостаточности данных о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов Оценщик основывался на лично собранной информации, в том числе результатах проведенного осмотра оцениваемого имущества, личного профессионального опыта и знаний.
2. Все расчеты в данном Отчете выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с точностью расчетов, предусмотренной табличным процессором (15 знаков после запятой). При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.
3. Оценщик не проводил как часть своей работы техническое обследование зданий. По всем характеристикам физического состояния здания Оценщик полагался на данные Заказчика и на данные визуального осмотра Объекта.
4. Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. По данным реестра арендаторов помещения Объекта общей площадью 4 202, 23 кв. м сданы в аренду. По данным Заказчика все договоры заключены исходя из арендуемой площади в соответствии с обмерами БТИ (Бюро технической инвентаризации), то есть площадями, указанные в паспортах БТИ. Оценка рыночной стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.

### Неопределенность оценки

Санкции, введенные США, Великобританией и ЕС в феврале 2022 года, оказывают влияние на российскую экономику и российский рынок недвижимости: происходит снижение транзакционной активности и ликвидности. Мы считаем, что по состоянию на дату оценки достоверность ранее полученных рыночных данных оказалась сниженной.

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1 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 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257200 на нежилые помещения общей площадью 8 216,20 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001030:3069;
- Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257919 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:73;
- Договор аренды земельного участка №М-01-028531от 30.03.2005 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.);
- Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257727 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:72;
- Договор аренды земельного участка №М-01-057783 от 20.12.2021 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.);
- Технический паспорт, план БТИ и экспликация помещений.
- Реестр арендаторов по состоянию на 28.02.2026г.
- Данные о величине затрат на содержание объекта.

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

### 2.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

В состав Объекта недвижимости входят нежилые помещения общей площадью 8 216,20 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1 и относящиеся к ним земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0001030:73, 77:01:0001030:72.

Перечень составляющих Объект приведен в таблице ниже.

**Таблица 1 Описание прав на Объекты недвижимости**

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0001030:3069	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257200
Земельный участок	77:01:0001030:73	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257919 Договор аренды земельного участка №М-01-028531от 30.03.2005 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)
Земельный участок	77:01:0001030:72	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 05.12.2025г. № КУВИ-001/2025-221257727 Договор аренды земельного участка №М-01-057783 от 20.12.2021 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

### Зарегистрированные обременения

Согласно выпискам из ЕГРН на нежилые помещения зарегистрированы обременения в виде договоров аренды. Других обременений на нежилые здания и земельные участки не зарегистрированы.

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

**Реквизиты Собственника (Субъекта права)**

Наименование показателя	Характеристика
Полное наименование юридического лица на русском языке	Акционерное общество "Колизей-3"
Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "Колизей-3"
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, 6-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1 · Бизнес-центр «Бульварное Кольцо»
ОГРН	1027700573955
Дата государственной. регистрации	07.10.1994
ИНН	7706017922
КПП	770101001

**Балансовая стоимость**

Балансовая и остаточная стоимости на дату проведения оценки по данным заказчика приведены в таблице ниже.

Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Автомобиль CITROEN Space Tourer H656 PУ799	28.10.2020	2 000 000,00	320 833,34
Информационная доска на первом этаже БЦ с указанием арендаторов 2800*2080*70 рама алюминиевая, черная	30.09.2025	131 174,24	131 174,24
Сервер видеонаблюдения	03.10.2013	212 599,42	0
Персональный компьютер (Директор)	30.03.2022	106 299,17	42 519,68
Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001	31.12.2021	24 752 164,69	21 843 946,99
Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001	31.12.2021	11 807 900,43	10 420 549,08
Турникет Gunnebo SpeedStile GLs 1200*800мм	15.12.2017	1 602 440,20	0
Стойка-ресепшн	22.11.2017	572 457,63	124 032,51
Системный блок	04.12.2017	219 490,68	0
Пост охраны Тип П-2	27.09.2017	169 900,00	0
Источник бесперебойного питания ONTEK РМ II 30, 30 кВА/30 кВт (PF=1), 3ф/3ф, моноблок, 815x300x1000	12.06.2024	515 676,66	306 618,51
Шлагбаум при въезде на территорию БЦ Чистые пруды	10.07.2024	180 391,75	127 778,29
<b>Итого</b>		<b>42 270 494,87</b>	<b>33 317 452,64</b>

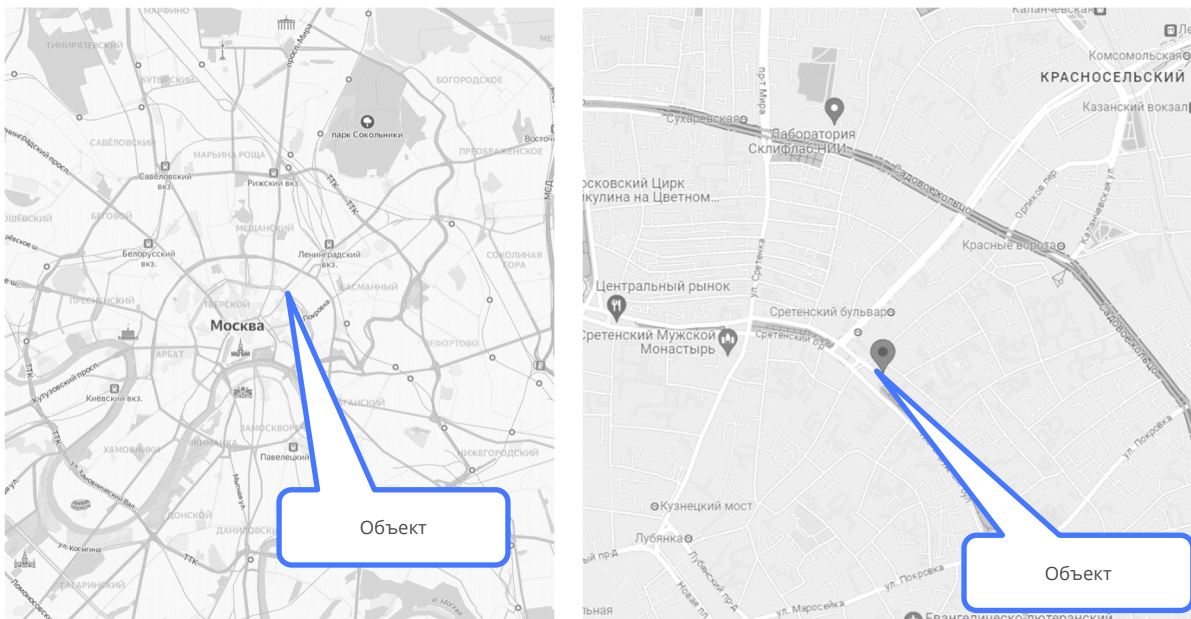
Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость. Руб.
Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды	2 368 800 000,00	-	2 373 503 410

Источник: данные Заказчика

## 2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект расположен на территории района «Басманный» 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 – 4 880,0 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 Басманного района<sup>1</sup>

Басманный район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 816 гектаров. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 109 тысяч человек.

Басманный район – исторический центр старой Москвы. Он расположен в северо-восточной части Центрального административного округа (ЦАО), граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с Сокольниками, Соколиной горой и Лефортово.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, МЖД-2 а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

<sup>1</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

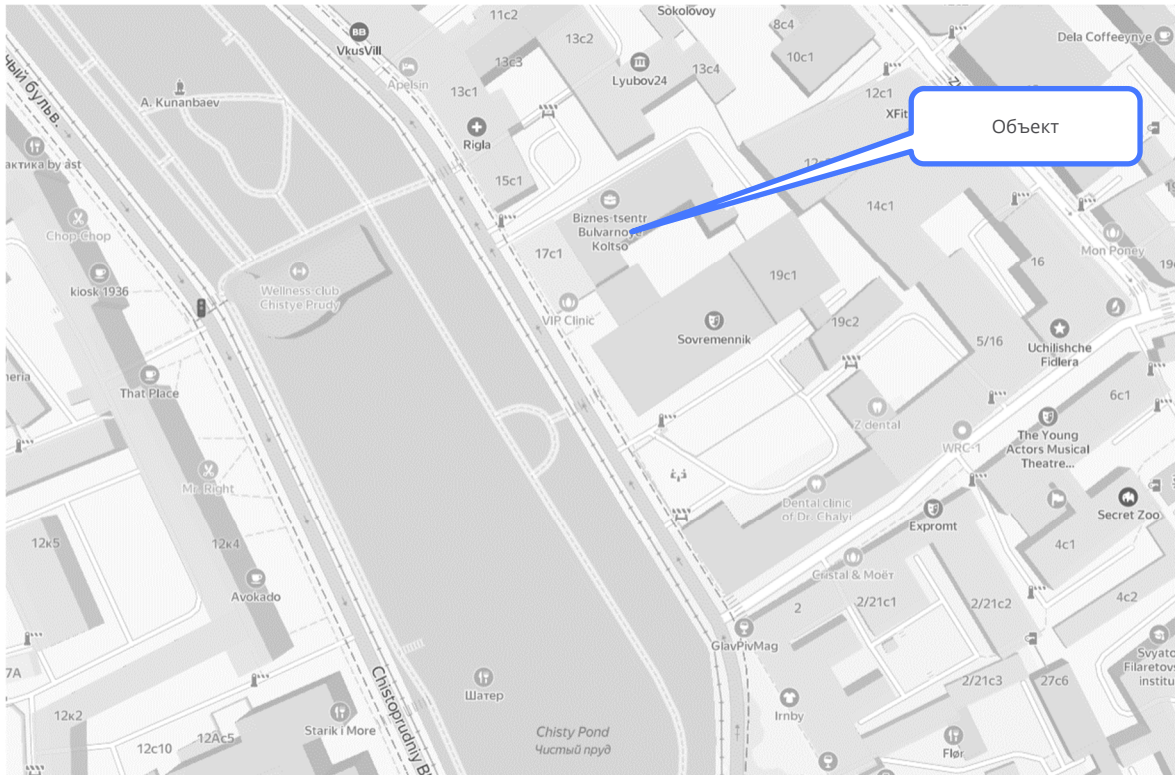
### Локальное местоположение Объекта

Объект расположен на первой линии застройки Чистопрудного бульвара, на внешней стороне Бульварного кольца. Престижность местоположения Объекта обеспечивается расположением в исторической части города, а также удобством доступа в центр города.

В районе расположения Объекта находится много офисов компаний, развлекательных заведений, кафе, а также других предприятий, расположенных в помещениях формата Street retail на первых этажах домов. Район Объекта характеризуется большим количеством исторических зданий, являющихся памятниками архитектуры. В непосредственной близости к Объекту находится театр «Современник».

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: «Чистые пруды» - расстояние от выхода станции метро до Объекта – 7 минут пешком (около 560 м), «Тургеневская» - 8 минут пешком (около 660 м), «Сретенский бульвар» -- 9 минут пешком (около 770 м).

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

Оцениваемый Объект расположен на внешней стороне Бульварного кольца, на незначительном удалении от Чистопрудного бульвара. Бульварное кольцо - непрерывная последовательность бульваров и площадей в Центральном административном округе Москвы, общей протяжённостью в 9 км. Включает 10 бульваров. Бульварное не образует замкнутую окружность, на западе оно заканчивается у площади Пречистенских Ворот, а на востоке — у Большого Устьинского моста.

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 Чистопрудному бульвару. Благодаря этажности здания, Объект частично просматривается с Бульварного кольца. 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.

### 2.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

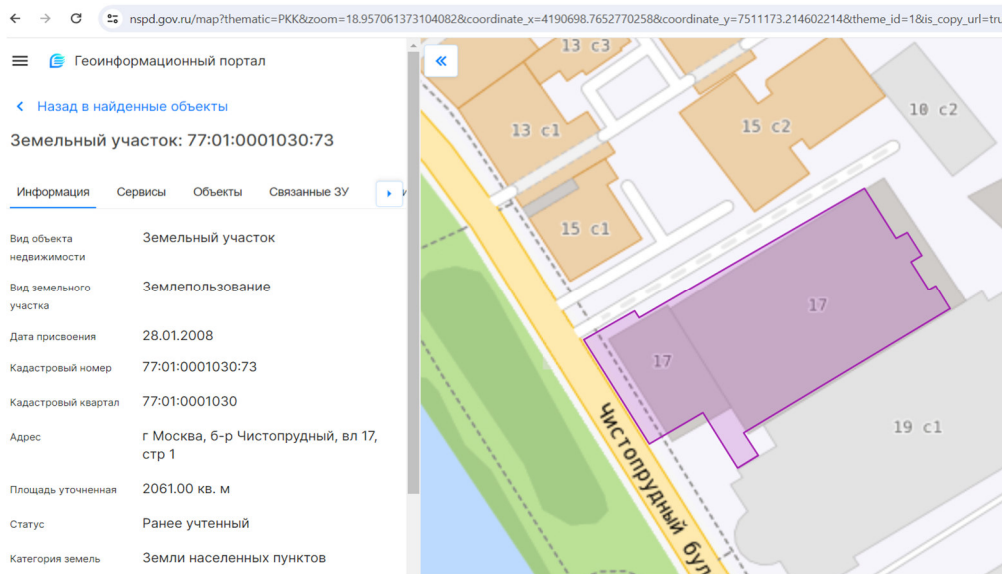
Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой.

#### Земельный участок

К Объекту относятся два земельных участка: земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:73 общей площадью 2 061 кв. м и земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:72 общей площадью 981 кв. м. На земельные участки, относимые к Объекту, оформлено право аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Договор аренды носит долгосрочный характер. Срок действия договора 18 ноября 2053 года.

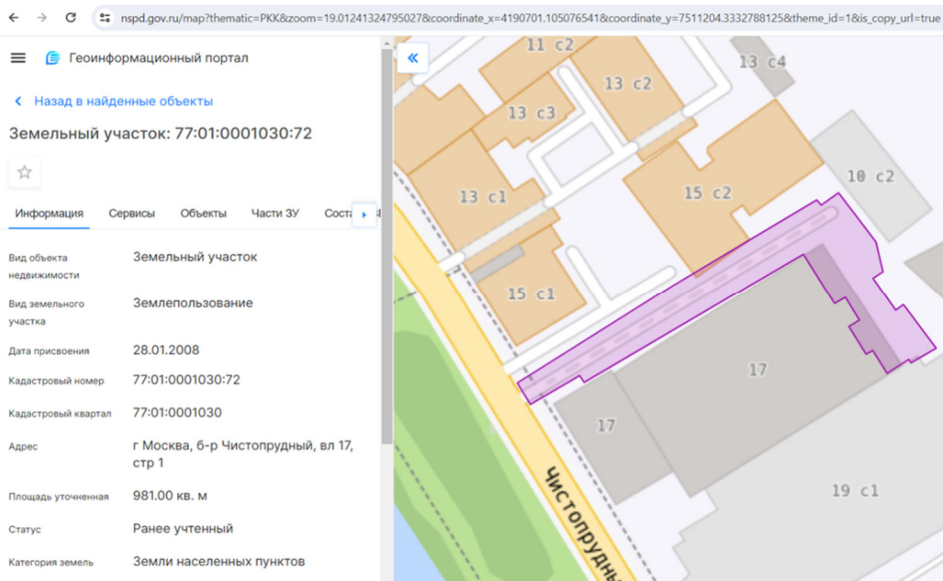
Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

#### План земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001030:73



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

## План земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001030:72



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

Таблица 2 Описание земельных участков

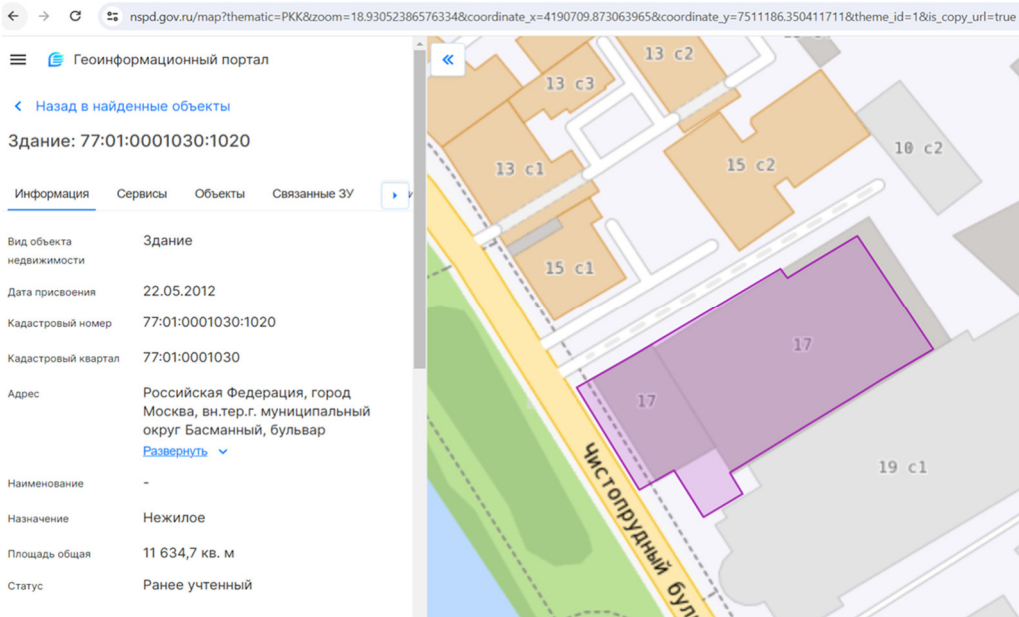
Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок
Адрес земельного участка	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001030:73	77:01:0001030:72
Площадь земельного участка, кв. м	2 061	981
Кадастровая стоимость, руб.	226 864 966,59	115 705 281,06
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	110 075,19	117 946,26
Тип права	77:01:0001030:73	77:01:0001030:72
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Колизей – 3», ИНН: 7706017922	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания под административные цели	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17))
Площадь земельного участка, относимого к Объекту, кв. м	1 457	692,76
Рельеф участка	ровный, без существенных уклонов	ровный, без существенных уклонов
Форма участка	неправильная	многоугольная, близкая к правильной

Источник: данные Заказчика, публичная кадастровая карта (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

### Нежилые помещения

В состав Объекта оценки входят нежилые помещения общей площадью 8 216,20 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1, которые представляют собой бизнес-центр «Бульварное кольцо».

Ниже представлен план расположения здания на кадастровой карте, в состав которого входит анализируемый Объект.



Источник: публичная кадастровая карта

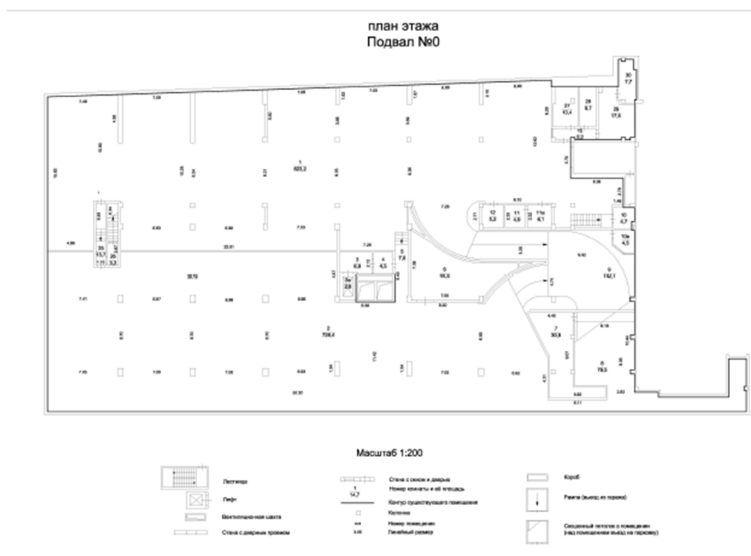
Ниже представлено описание зданий/помещений.

Таблица 3 Краткая характеристика нежилых помещений

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Нежилые помещения
Адрес	г. Москва, Чистопрудный бульвар, д.17, стр.1
Кадастровый номер	77:01:0001030:3069
Кадастровая стоимость, руб.	1 423 486 146,16р.
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	173 253,59р.
Общая площадь, кв. м	8 216,20
Этажность	9 (в том числе 1 подземный)
Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	2004
Назначение	Офисное здание

Источник: Выписка из ЕГР, поэтажные планы и экспликации

Поэтажные планы по данным технического паспорта БТИ приведены ниже.

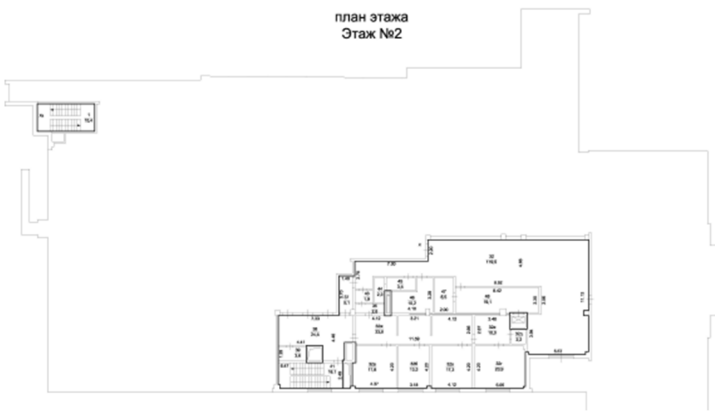


план этажа  
Этаж №1

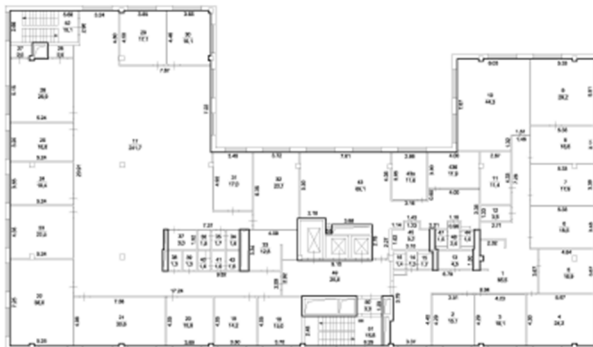


Масштаб 1:200

план этажа  
Этаж №2



план этажа  
Этаж №3



план этажа  
Этаж №4



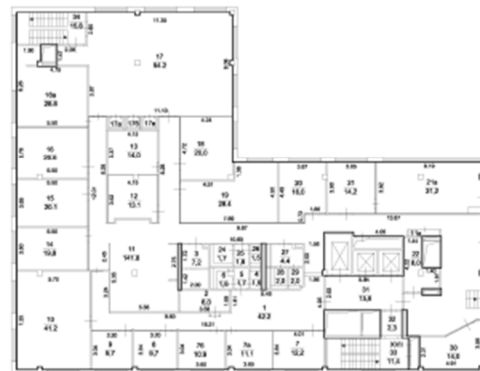
план этажа  
Этаж №5



план этажа  
Этаж №6



план этажа  
Этаж №7



план этажа  
Этаж №8



план этажа  
Надстроенный этаж №9



Общая площадь Объекта недвижимости с разбивкой по этажам по данным Заказчика приведена в таблице ниже.

Этаж	Общая площадь, кв.м
-1 этаж	1963,1
1 этаж	254,1
2 этаж	345,4
3 этаж	995,1
4 этаж	1025,1
5 этаж	1000,1
6 этаж	980,8
7 этаж	702
8 этаж	715,6
надстройка	234,9
<b>Итого</b>	<b>8216,2</b>

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика Объект имеет организованный паркинг общее количество машиномест 78: подземный паркинг - 49 машиноместа и наземный паркинг - 29 машиноместо.

Заказчиком была предоставлена информация о проводимых замерах арендуемой площади в соответствии со стандартами BOMA, согласно которым арендуемая площадь составляет 6 586,6 кв.м. Распределение арендуемой площади по уровням здания приведено в таблице ниже.

Этаж	Арендуемая площадь (BOMA), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	25,3	склады
1 этаж	-	
2 этаж	388,0	Офисные и вспомогательные помещения
3 этаж	1 123,6	
4 этаж	1 155,4	
5 этаж	1 157,1	
6 этаж	1 163,6	
7 этаж	829,2	
8 этаж	744,4	
<b>Итого</b>	<b>6 586,6</b>	

Источник: данные Заказчика

### Описание инженерной обеспеченности Объекта

Технические характеристики Объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 4 Технические характеристики Объекта

Показатель	Значение
Общая площадь, в том числе	8 216 кв. м
Площадь подземной автостоянки, кв. м	1551 кв. м
Тип фундамента	Монолитная ж/б плита
Каркас	монолитный ж/б
Стены наружные	блоки из ячеистого бетона
Кровли	мягкая, инверсионная, гидроизоляция- «TROKAL», Германия
Фасад	вентилируемый, панели «ALUKOBOND», Германия
Лифты	Грузоподъемность – 630 кг. - 2, 1000 кг. - 1, подъемник – 250 кг. - 1 - «OTIS» Франция

Показатель	Значение
Электроснабжение	Электроснабжение здания осуществляется от встроенной ТП № 24695, оснащенной двумя сухими трансформаторами TZE мощностью 1000 кВА. каждый. Питание трансформаторов осуществляется по двум кабелям, напряжением 10 кВ. Максимальная разрешенная мощность – 403 кВт
Системы безопасности	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система охранной сигнализации – «Орион»;</li> <li>Система автоматической пожарной сигнализации – «Honeywell»;</li> <li>Система оповещения при пожаре, речевая;</li> <li>Система контроля доступа – «Parsec»;</li> <li>Система диспетчеризации – «Honeywell»;</li> <li>Система видео наблюдения аналог-цифра (Камеры уличные цифровые - 16 шт., внутренние аналоговые - 34 шт.);</li> <li>КТС – вневедомственная</li> </ul>
Общеобменная вентиляция (Офисная часть)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приточная установка – «WESPER» - 40000 м3/час, Франция.</li> <li>Вытяжная установка – «WESPER» - 32100 м3/час</li> <li>Вытяжки - «SYSTEMAIR» Швеция</li> </ul>
Холодоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> <li>Холодильная машина – «CARIER» - 1205 кВт США</li> <li>Резервное холодоснабжение (круглогодичное) для серверных</li> <li>Холодильная машина – «WESPER» - 70 кВт. «AERMES».</li> </ul>
Кондиционирование	Фанкойлы - «CARIER» США
Теплоснабжение	Крышная газовая котельная (сдвоенный котел) – «DUOMAX-2000 HP» -1,823 Г кал/час Италия (не требует присутствия оператора, работает в автоматическом режиме)
Водоснабжение	Насосная станция – «Grundfoss» Германия
Пожаротушение	<ul style="list-style-type: none"> <li>Насосы марки КМ. Россия.</li> <li>Противопожарная адресные ДИ и пожарная станция - Honeywell XLS 1000, подземная парковка сплинкера.</li> <li>Речевое оповещение о пожаре - SYS 2240</li> <li>Система "Луч" – автоматический сигнал в МЧС о пожаре</li> </ul>

Источник: составлено Оценщиком на основании документов и данных, предоставленных Заказчиком

### Информация о накопленном износе

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

### Оценка технического состояния объекта капитального строительства

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

Таблица 5 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

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

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Недопустимое состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)	60 – 80%
Аварийное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)	Более 80%

На основании визуального осмотра Оценщик считает, что состояние Объекта с учетом вышеприведенных описаний может быть отнесено как «Работоспособное состояние» (износ 20%-40%) в шкале «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

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

**Таблица 6 Шкала оценок состояния объектов по Методике определения физического износа гражданских зданий**

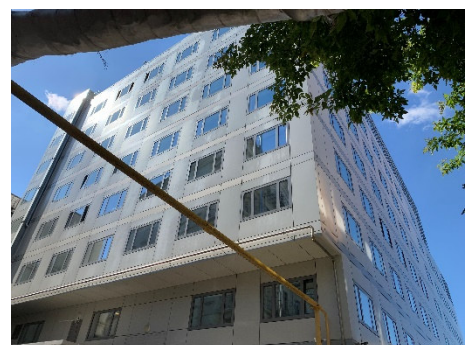
Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках,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

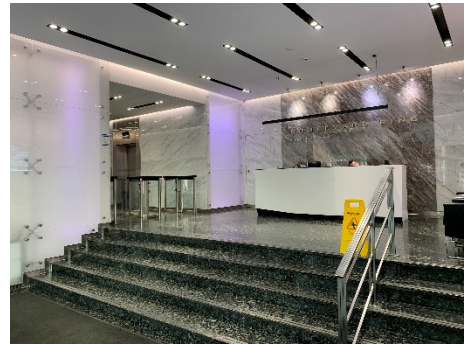
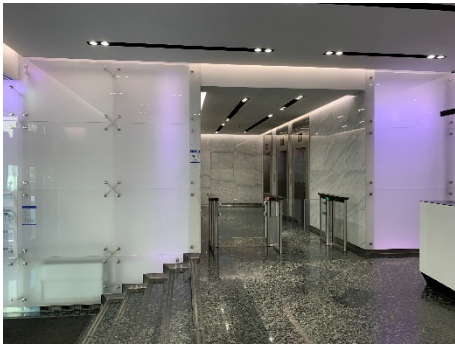
Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%).

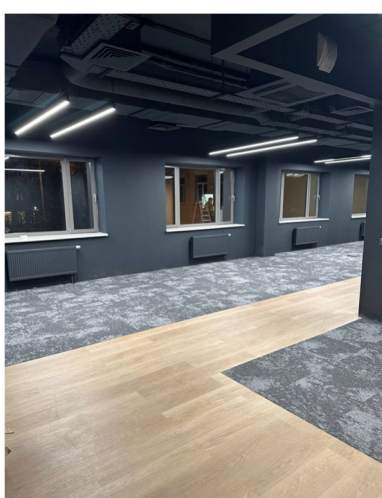
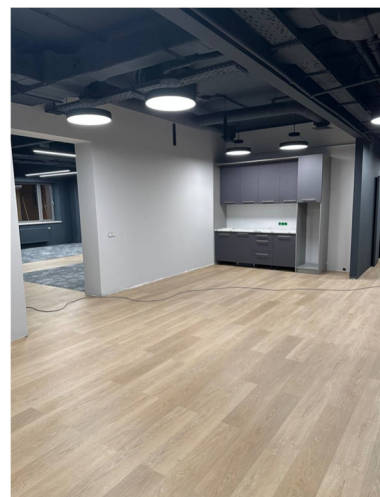
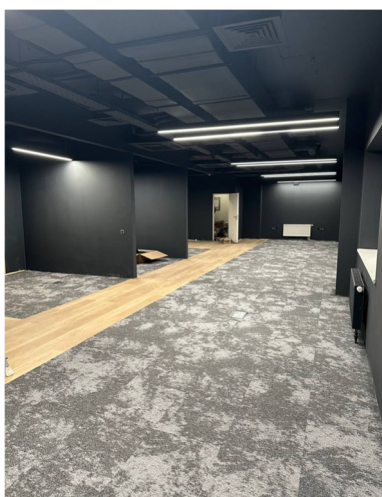
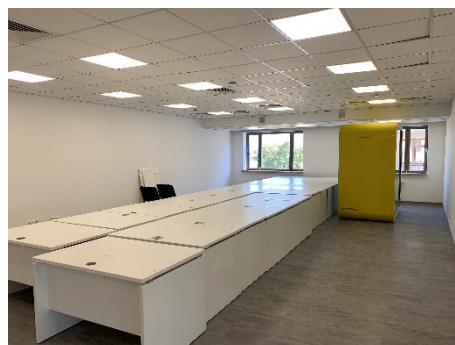
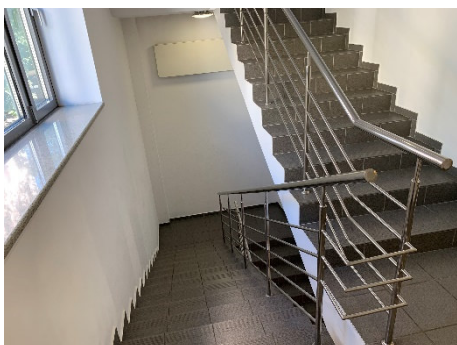
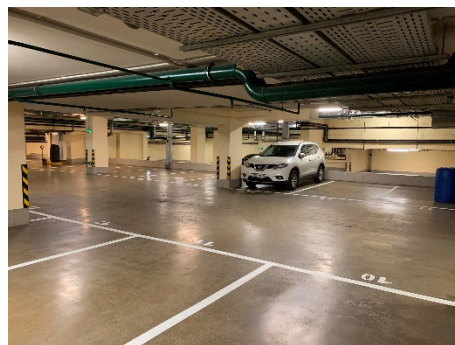
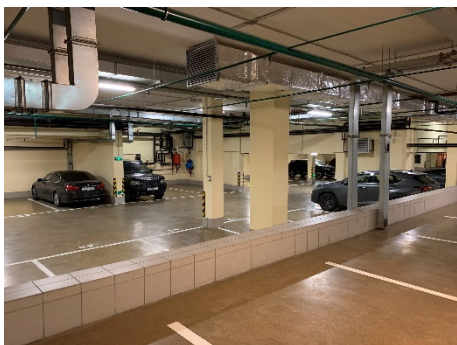
#### Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

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

#### Фотографии Объекта







## 2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. Общая арендуемая площадь, согласно данным Заказчика, составляет 6 978,6 кв. м, из которых все помещения сданы в аренду.

Распределение арендуемой площади в соответствии с данными Заказчика по ВОМА приведено в таблице ниже.

Этаж	Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	25,3	склады
1 этаж	-	
2 этаж	388,0	
3 этаж	1 123,6	
4 этаж	1 155,4	
5 этаж	1 157,1	
6 этаж	1 163,6	
7 этаж	829,2	
8 этаж	744,4	
<b>Итого</b>	<b>6 586,6</b>	Офисные и вспомогательные помещения

Условия действующих договоров, а также список свободных на Дату оценки помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 7 Реестр арендаторов

№	Этаж	Номер договора	Арендатор	Тип арендатора	GLA, м2 / Состояние Парковочные места (справочно)	Начало договора	Окончание договора	Базовая Ставка в Валюте договора	Валюта	Индексация Базовой ставки (CPI)	Тип индекса или Базовой ставки	Ставка ОПЕХ в Валюте договора	Валюта	
1	0	2a/17д	Сислей Косметикс ОО	Кладовые	25	Occupied	28.06.2017	31.12.2028	23 067	RUB	CPI	-	RUB	
2	4	04a/24д	ЕФСР (пом.1)	Офисы	670	Occupied	05.03.2025	07.10.2029	48 470	RUB	6,0%	MAX(fix, CP	10 771	RUB
3	5	04a/24д	ЕФСР (пом.5)	Офисы	259	Occupied	06.10.2025	07.10.2029	48 000	RUB	6,0%	MAX(fix, CP	10 000	RUB
4	3	03a/24д	АО "ЧЭМК"	Офисы	638	Occupied	22.04.2024	23.04.2029	38 175	RUB		CPI	10 907	RUB
5	7	03a/25д	АО РАД	Офисы	829	Occupied	26.08.2025	12.09.2030	54 000	RUB	3,0%	MAX(fix, CP	6 667	RUB
6	5	04a/24д	ЕФСР (пом.2)	Офисы	413	Occupied	05.03.2025	07.10.2029	48 000	RUB	6,0%	MAX(fix, CP	10 000	RUB
7	6	04a/24д	ЕФСР (пом.3)	Офисы	741	Occupied	05.03.2025	07.10.2029	48 000	RUB	6,0%	MAX(fix, CP	10 000	RUB
8	8	04a/24д	ЕФСР (пом.4)	Офисы	402	Occupied	05.03.2025	07.10.2029	48 000	RUB	6,0%	MAX(fix, CP	10 000	RUB
9	8	04a/19д	Карнелутти Руссия ОО	Офисы	343	Occupied	07.08.2019	06.09.2028	48 273	RUB	5,0%	fix	-	RUB
10	2	05a/24д	ООО "Орбита"	Офисы	388	Occupied	25.12.2024	24.12.2029	42 660	RUB		CPI	10 000	RUB
11	4	02a/24д	ООО УК Восхождение	Офисы	485	Occupied	10.04.2024	10.04.2029	38 720	RUB		CPI	10 907	RUB
12	3	1a/16д	Сислей Косметикс ОО	Офисы	126	Occupied	06.10.2025	31.12.2028	46 000	RUB		CPI	10 000	RUB
13	5	1a/16д	Сислей Косметикс ОО	Офисы	485	Occupied	25.07.2016	31.12.2028	38 163	RUB		CPI	11 664	RUB
14	6	02a/25д	Хаб Шиппинг	Офисы	422	Occupied	01.05.2025	30.04.2030	51 409	RUB	3,0%	MAX(fix, CP	10 000	RUB
15	3	01a/24д	Юг Пласт	Офисы	360	Occupied	29.01.2024	31.01.2029	40 705	RUB		CPI	11 630	RUB
16	п		АО "ЧЭМК"	Паркинг подземный	7	Occupied	24.04.2024	22.04.2027	340 298	RUB		CPI	-	RUB
17	п	04-2022/н	АО ЗКС	Паркинг подземный	1	Occupied	08.12.2022	30.12.2025	380 124	RUB		CPI	-	RUB
18	п	03a/25д	АО РАД	Паркинг подземный	5	Occupied	26.08.2025	13.09.2030	360 000	RUB	3,0%	MAX(fix, CP	-	RUB
19	п	02-2025/н	АО ЧЭМК	Паркинг наземный	1	Occupied	01.03.2025	31.12.2025	359 261	RUB		CPI	-	RUB
20	п	03-2024/н	ИП Байбара Дмитрий И	Паркинг подземный	1	Occupied	05.08.2024	04.06.2026	360 000	RUB		CPI	-	RUB
21	п	04-2025/н	КСН	Паркинг наземный	3	Occupied	23.09.2025	31.07.2026	360 000	RUB		CPI	-	RUB
22	п	01-2025/н	Карнелутти Руссия ОО	Паркинг подземный	1	Occupied	01.02.2025	06.09.2028	380 304	RUB		CPI	-	RUB
23	п	03-2024/7	ООО Орбита	Паркинг подземный	4	Occupied	25.12.2024	24.12.2029	360 000	RUB		CPI	-	RUB
24	п	03-2024/8	ООО СмартТехИнвест	Паркинг подземный	1	Occupied	28.05.2025	28.05.2026	360 000	RUB		CPI	-	RUB
25	п		ООО УК Восхождение	Паркинг подземный	5	Occupied	10.04.2024	09.04.2029	340 298	RUB		CPI	-	RUB
26	п	21-2019/н	Сислей Косметикс ОО	Паркинг подземный	3	Occupied	23.12.2019	01.12.2025	380 124	RUB		CPI	-	RUB
27	п	01-2022/н	Сислей Косметикс ОО	Паркинг наземный	1	Occupied	01.01.2022	30.06.2026	380 124	RUB		CPI	-	RUB
28	п	01-2024/н	Сислей Косметикс ОО	Паркинг подземный	1	Occupied	04.06.2024	30.06.2026	380 124	RUB		CPI	-	RUB
29	п	01-2024/н	Юг Пласт	Паркинг наземный	1	Occupied	20.02.2024	01.03.2027	362 293	RUB		CPI	-	RUB
30	п		Юг Пласт	Паркинг подземный	7	Occupied	01.02.2024	01.03.2027	362 293	RUB		CPI	-	RUB

Источник: реестр арендаторов на 28.02.2026, предоставленный Заказчиком

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

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

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

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

### 3. АНАЛИЗ 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. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

#### 3.1 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 8 Индикаторы рынка и динамика за 2025 год

<p>Общий объем предложения</p> <p><b>21 300 000</b></p> <p>КВ. М</p>	<p>Объем сделок аренды и продажи</p> <p><b>1 569 000</b> ▼412</p> <p>КВ. М ТЫС. КВ. М</p>	<p>Ставка аренды внутри ТТК*, класс А/Prime</p> <p><b>55 112</b> ▲+32%</p> <p>руб/кв. м/год</p>
<p>Объем ввода новых объектов</p> <p><b>704 000</b> ▲147</p> <p>КВ. М ТЫС. КВ. М</p>	<p>Уровень вакантности</p> <p><b>5,7%</b> ▲0,2 п.п.</p>	<p>Ставка аренды внутри ТТК*, класс В+</p> <p><b>34 578</b> ▲+10%</p> <p>руб/кв. м/год</p>

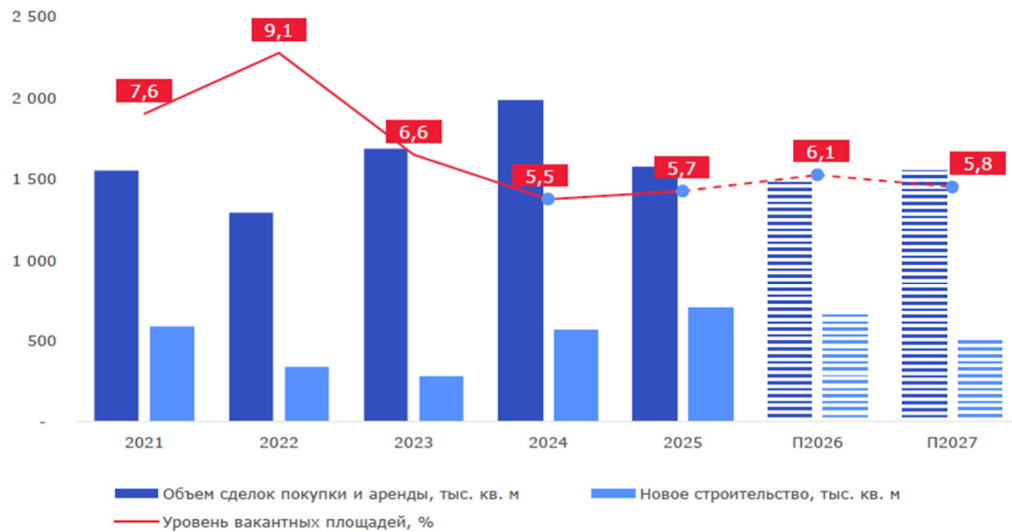
\*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри ТТК.

Источник: ООО «Николиерс»

#### Основные итоги

- Рекордный объем ввода в эксплуатацию за последние 10 лет
- Средняя цена продажи блоков в строительстве выросла на 29% за год внутри МКАД
- Внутри ТТК арендные ставки увеличиваются темпами, в 2-3 раза превышающими годовую инфляцию.

Рисунок 3 Динамика основных индикаторов рынка



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

Источник: ООО «Николиерс»

### Спрос

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 2025 г.:

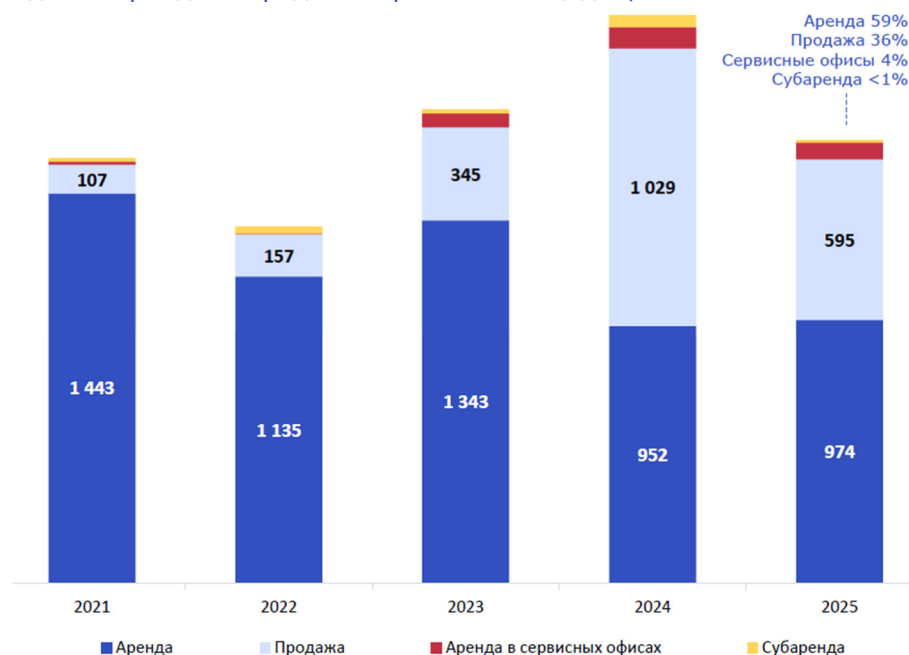
- Профессиональные услуги – 16%
- IT и телекоммуникации – 13%
- Банки и финансовые компании – 11%.

После рекордного 2024 года, когда объем спроса практически достиг 2 млн кв. м, в 2025 году произошла естественная коррекция, однако спрос остался активным, продемонстрировав объем сделок в 1,57 млн кв. м.

Снижение объясняется макроэкономическими (высокая ключевая ставка, рост инфляции) и рыночными факторами (рост арендных ставок, низкая вакансия и сокращение числа доступных крупных лотов, что стало сдерживающим фактором для сделок).

В 2025 году доля продаж составила 36%, около половины этого объема пришлось на лоты «внарезку» площадью до 2 000 кв. м. По нашим прогнозам, показатель сохранится на сравнимом уровне и в 2026 году.

Рисунок 4 Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м\*



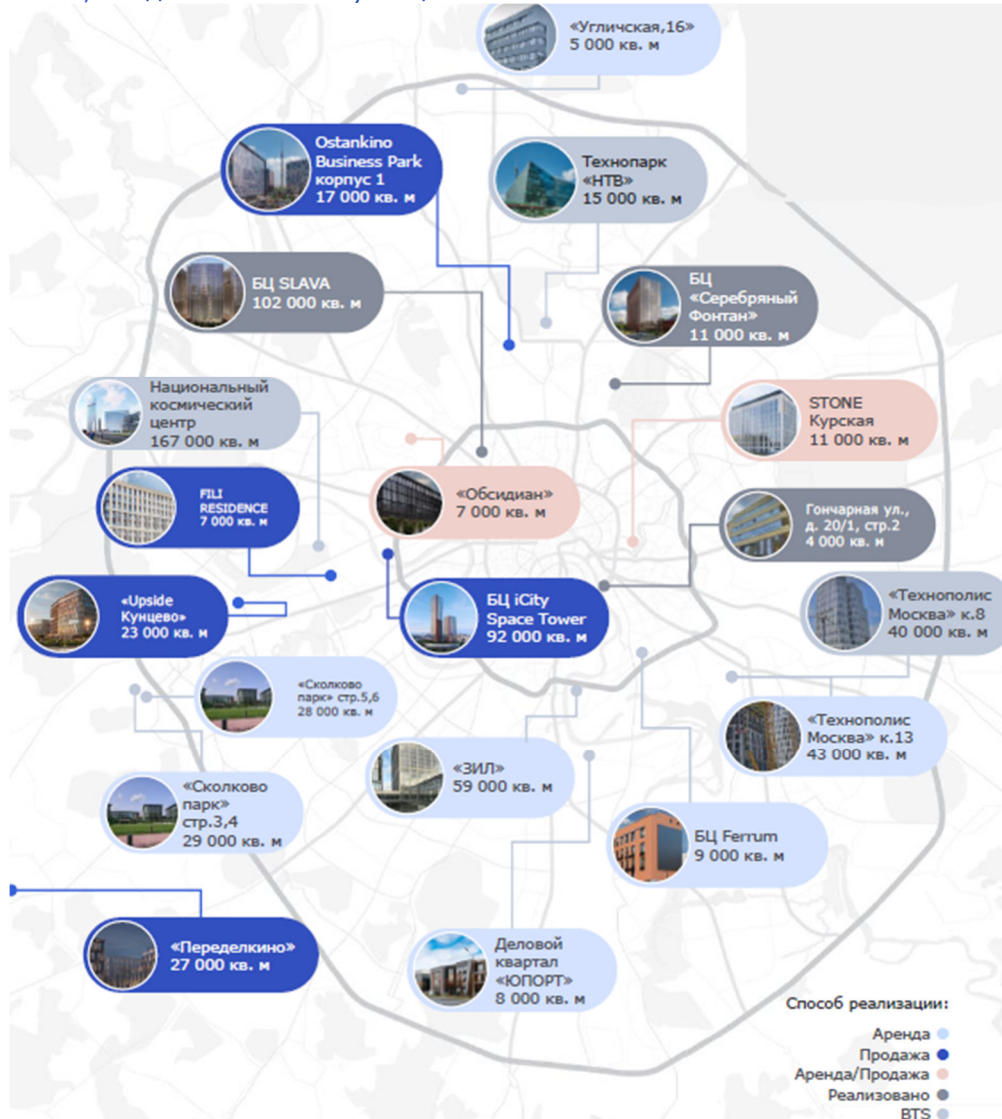
\*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источник: ООО «Николиерс»

### Предложение. Новое строительство

Объем ввода новых объектов 1-4 кв. 2025 г. составил 704 000 кв. м, из них ~20% площадей вакантно в январе 2026.

Рисунок 5 Объекты, введенные в эксплуатацию в 1-4 кв. 2025 г.

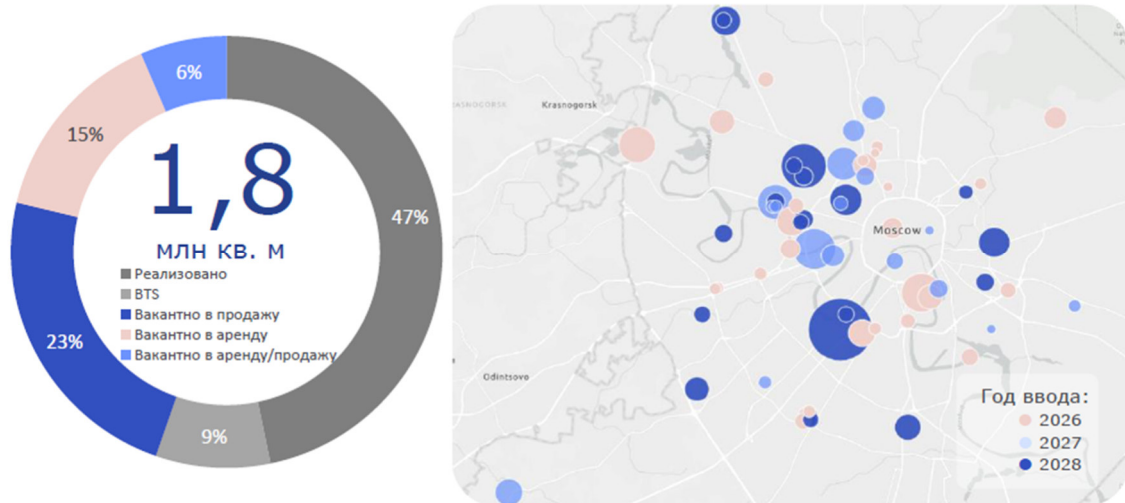


Процент вакансии рассчитан на 15.01.2026г. Источник: расчеты Nikoliers на основе данных м2дата и регулярного мониторинга Nikoliers

Источник: ООО «Николиерс»

### Предложение. Новое строительство и цены продаж

Рисунок 6 Доля pre-lease/pre-sale: 2026–2028 гг. в строящихся зданиях\*



Источник: ООО «Николиерс»

Рынок офисной недвижимости демонстрирует устойчивый тренд – строительство на продажу: 74% от общего объема ввода 2026–2028 гг. планируется реализовать через этот формат (включая объекты в аренду/продажу).

Цена продажи квадратного метра при этом уверенно растёт. По мере приближения к сроку сдачи проекта стоимость квадратного метра традиционно показывает опережающий рост (30–40% за период от «котлована» до ввода в эксплуатацию). За 2025 год средняя запрашиваемая цена продажи блоков в строящемся предложении выросла в среднем по рынку на 32%.

Такая динамика напрямую связана с сохраняющимся интересом к офисным площадям, обусловленным структурным дефицитом качественных офисов и стабильно высоким спросом как со стороны инвесторов, так и конечных пользователей.

Таким образом, рынок продаж еще далек от перенасыщения.

Прогноз нового строительства 2026–2028 гг.

- 2026 г.: 655 000 м<sup>2</sup>
- 2027 г.: 502 000 м<sup>2</sup>
- 2028 г.: 678 000 м<sup>2</sup>

Таблица 9 Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Внутри Третьего транспортного кольца	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
599 000 руб/кв. м	861 000 руб/кв. м	450 000 руб/кв. м	308 000 руб/кв. м

Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.  
Источник: ООО «Николиерс»

#### Коммерческие условия, аренда

Рост запрашиваемых арендных ставок зафиксирован по всем классам офисной недвижимости: +18% г/г в пределах ТТК и +11% г/г внутри МКАД.

На фоне ограниченного предложения показатель ставки аренды может показывать волатильность на коротких периодах. Вывод площадей Shell&Core по ставкам ниже среднерыночных оказал влияние на средние показатели.

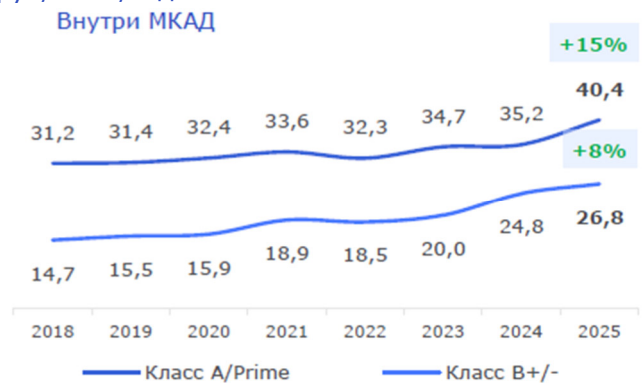
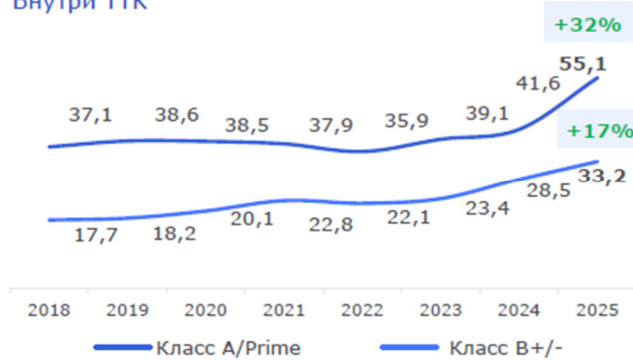
Так, внутри ТТК в 4 кв. 2025 г. снизилась динамика квартал к кварталу: -16% в классе Prime (с 72 750 руб./кв. м/год) и -1% в классе А (с 51 490 руб./кв. м/год). По классу В+/-средняя ставка осталась на том же уровне.

Несмотря на квартальное снижение, в динамике год к году зафиксирован опережающий рост ставок. Согласно нашим прогнозам, положительная динамика сохранится и в 2026 году, однако темпы роста будут умеренными, в том числе из-за выхода новых лотов Shell&Core в новых объектах после ввода в эксплуатацию.

Рисунок 7 Средние ставки аренды внутри ТТК<sup>2</sup>

<b>Prime</b>	61 248	▲ 33%
<b>A</b>	51 113	▲ 24%
<b>B+</b>	34 578	▲ 10%
Динамика: 4 кв. 2024г. к 4 кв. 2025г.		

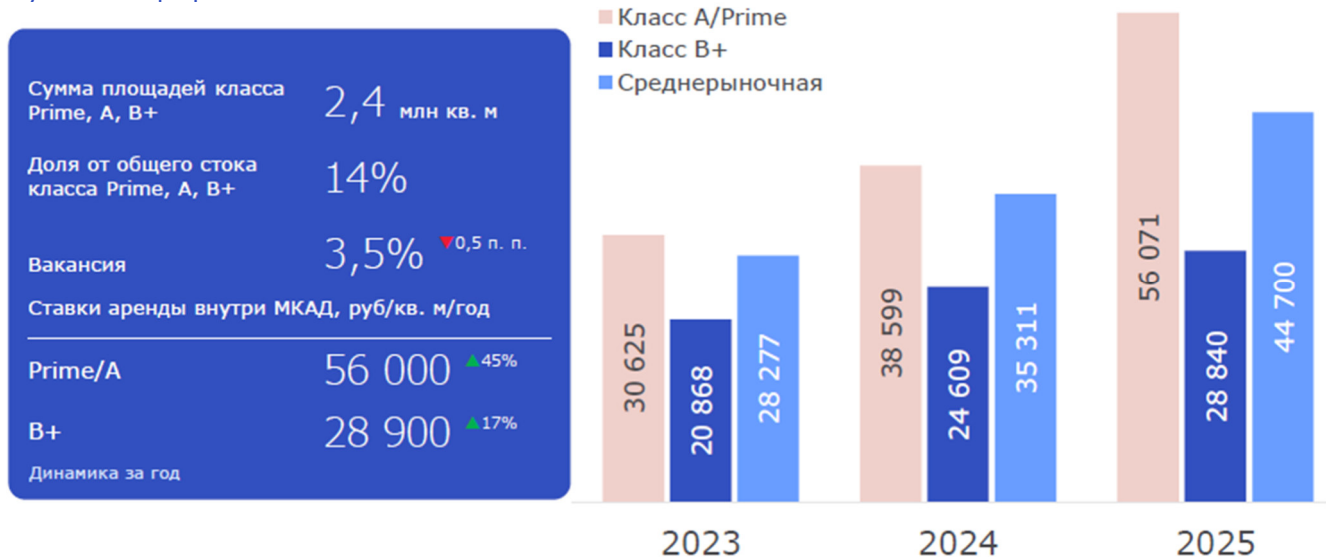
Рисунок 8 Динамика ставок аренды по годам, тыс. руб/кв. м/год  
Внутри ТТК



Источник: ООО «Николиерс»

Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Рисунок 9 Портфель 13 ключевых собственников

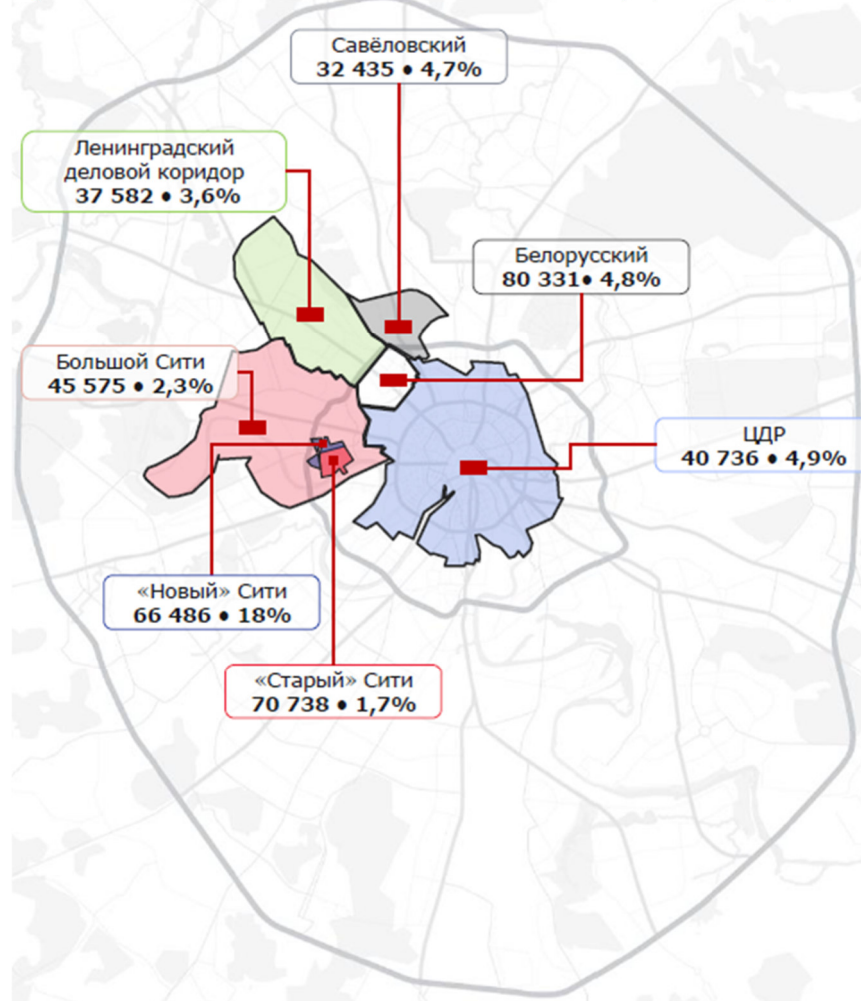


Источник: ООО «Николиерс»

Индикаторы рынка

<sup>2</sup> указаны средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, в введенных в эксплуатацию объектах.

Рисунок 10 Ставки аренды и вакантность в ключевых деловых субрынках, руб./кв. м/год



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 веденных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду.  
Источник: ООО «Николиерс»

## Прогнозы и тенденции

Таблица 10 Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	2025	П2026
<b>Общий объем предложения, млн кв. м</b>	20	20,6	21,3	21,9
Класс А и Prime	5,4	6,1	6,9	7,4
Класс В +/-	14,6	14,5	14,4*	14,5
<b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>	279,6	567	704	655
Класс А и Prime	240,7	508,9	662	567
Класс В +/-	38,9	58	42	88
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>	1 688	1 981	1 569	1 480
<b>Чистое поглощение за период, тыс. кв. м</b>	679	757	613	500
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	6,6	5,5	5,7	6,1
Класс А и Prime	11	4,5	6,9	7,8
Класс В +/-	5	5,9	5,1	5,2
<b>Средневзвешенная ставка аренды** руб./кв. м/год</b>	25 946	28 849	31 162	33 000
Класс А и Prime	34 736	35 210	40 444	42 000
Класс В +/-	20 002	24 751	26 805	28 000

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

\*\*Рассчитываются по вакантному предложению, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.

Источник: Nikoliers

Таблица 11 Ключевые сделки аренды и покупки на офисном рынке Москвы за 2025 г.\*

Компания	Офисная площадь сделки, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр
Газпромбанк Лизинг	57 300	Продажа	Luzhnik Collection
Структуры «Лукойл»	50 200	Продажа	AFI2B
ИКС Холдинг	40 000	Аренда	Национальный космический центр
Конфиденциально <b>Nikoliers</b>	30 300	Продажа	МФК Сити-4
Т-Банк	28 785	Продажа	Центральный Телеграф

\*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

### Рекордные переносы сроков ввода офисных площадей

48% от заявленных девелоперами объемов к вводу в 2025 году было перенесено, что является рекордным значением за последние годы. Ожидания по макроэкономическим факторам и традиционные переносы сроков реализации (20-30% от заявленного объема) приведут к сдвигу сроков ввода офисных проектов, анонсированных девелоперами, и в дальнейшем. Заморозки уже строящихся проектов не ожидается, корректировка сроков ввода будет в пределах одного года.

Влияние на рынок:

- Анонсированный девелоперами объем ввода на 2026 г. 904 000 - прогнозируемый до 655 000 кв. м.

### Замедление деловой активности

После двухлетнего всплеска спроса в 2023-2024гг. рынок начал охлаждаться в 2025г. вслед за макроэкономикой. В 2026г. прогноз ЦБ предполагает сдержанный рост ВВП (0,5-1,5%).

Влияние на рынок:

- Замедление роста бизнеса, сохранение спроса на офисы на уровне 2025 года.
- Поддерживающим фактором в этих условиях может стать интерес со стороны крупных корпораций. Скорее всего это будут сделки купли-продажи.

## 4. 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.*

## 5. 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.

### 5.1 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Анализируемый объект недвижимости частью нежилого офисного здания. В связи с этим анализ земельного участка как условно свободного не приемлем.

### 5.2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Объект представляет собой часть нежилого здания офисного здания, строительство которого осуществлялось с учетом требований, предъявляемых к современным офисным объектам. Физическое состояние улучшений характеризуется как хорошее.

С учетом местоположения, конструктивных особенностей, планировки улучшений не представляется возможным их отличное от текущего использование, т. е. невозможна организация жилых помещений или помещений производственно-складского назначения.

Таким образом, наиболее эффективное использование участка с улучшениями – это использование в качестве офисного объекта.

### 5.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективным использованием Объекта является его использование в качестве объекта офисного назначения.

## 6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

### 6.1 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.

## 6.2 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.

### 6.3 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.

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 7.1 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 текущее использование в качестве офисного центра (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений офисного назначения.
- Длительность прогнозного периода составляет 5 лет, начиная с даты проведения оценки. Далее прогноз денежных потоков осуществляется только на 1-й год постпрогнозного периода.
- Прогноз денежных потоков и модель дисконтированных денежных потоков, используемые для оценки стоимости Объекта в рамках доходного подхода построены на квартальной основе.
- В рамках настоящего отчета используется номинальный денежный поток, т.е. в течение прогнозного периода учитывается инфляция.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
- Оценка справедливой стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.
- 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 декабрь 2025 г.

Год	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ИПЦ РФ на конец года	5,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ИПЦ РФ на середину года	5,5%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Банк России

50%

– + Reset

Банк России

Статистика Денежно-кредитная политика

## Макроэкономический опрос Банка России

### Результаты опроса: декабрь 2025 года<sup>1</sup>

	2021 (Факт)	2022 (Факт)	2023 (Факт)	2024 (Факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % долл. и евро, пред. год)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,3 (0,8)	5,1 (0,1)	4,0 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,8 (0,9)	5,5 (0,9)	4,5 (4,6)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2 (0,2)	14,1 (0,7)	10,3 (0,0)	8,9 (0,0)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	0,9 (1,0)	1,1 (1,2)	1,7 (0,8)	1,8 (1,8)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2 (0,8)	2,4 (0,5)	2,7 (0,7)	3,0 (0,8)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,3 (0,2)	8,2 (0,4)	7,0 (0,0)	7,0 (0,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,9 (-3,0)	-2,2 (-1,7)	-1,5 (-1,2)	-1,3 (-1,2)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	451 (0,0)	450 (0,0)	468 (0,0)	484 (0,0)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	386 (0,0)	396 (0,0)	405 (0,0)	421 (0,0)

### Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и более обоснованной, с математической точки зрения, выглядит итоговая величина текущей стоимости компании. С другой стороны, чем длиннее этот период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. При определении длительности прогнозного периода необходимо принимать во внимание длительность прогнозов в

имеющихся аналитических материалах по соответствующим сегментам рынка. Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

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

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

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

Следует заметить, что, хотя продолжительность выбранного прогнозного периода весьма важна, она влияет не на величину рыночной (справедливой) стоимости объекта, а лишь на распределение этой величины между собственно прогнозным периодом и последующими годами.

Однако методы оценки продленной стоимости пригодны для употребления только при условии, что объект функционирует на равновесной основе, поскольку они не учитывают снижающуюся норму прибыли (без чрезвычайного усложнения расчетов).

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.

С учетом вышесказанного, в рамках проведения данной оценки прогнозный период составит 5 лет. Расчеты выполнены поквартально. В постпрогнозный период предусматривается капитализация стоимости на основе стабильных доходов от аренды. В постпрогнозный (6-ом) году предполагается продажа Объекта в начале года по ставке капитализации, примененной к чистому операционному доходу Объекта постпрогнозного периода.

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

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

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

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

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 12 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Чистопрудный бульвар 17 стр.1	ул. Петровка, 5	Романов пер, д 4 стр 2	ул. Гашека, д. 6	Краснопролетарская ул., 4
Метро	Чистые пруды, 7 минут пешком	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Александровский Сад 3 мин.	Маяковская 5 мин.	Новослободская 11 мин.
<b>Название бизнес-центра</b>	<b>Бульварное кольцо</b>	<b>Берлинский дом</b>	<b>Романов Двор 2</b>	<b>Дукат 3</b>	<b>Эрмитаж Плаза (корп С)</b>
Краткое описание	Общая площадь 8 216,2 м <sup>2</sup> Год постройки 2004 Этажность 8 этажей Парковка 74 места	Общая площадь 13 380,8 м <sup>2</sup> Год постройки 2002 Этажность 8 этажей Парковка 42 места	Общая площадь 30 888 м <sup>2</sup> Год постройки 2003 Этажность 7 этажей Парковка 280 места	Общая площадь 46 085,3 м <sup>2</sup> Год постройки 2006 Этажность 14 этажей Парковка 467 места	Общая площадь 43 400 м <sup>2</sup> Год постройки 2006 Этажность 8 этажей Парковка 303 места
Площадь предлагаемого блока	блоки 300 - 1300 кв.м	514,5 кв.м сдается по ВОМА	1 400,5 кв.м сдается по ВОМА	210,0 кв.м сдается по ВОМА	4 634,1 кв.м сдается по ВОМА
<b>Предложение</b>		89 060 руб вкл. операционные расходы и НДС	109 800 руб вкл. операционные расходы и НДС	65 000 руб не включая операционные расходы, без НДС 14 000 руб. - орех	86 010 руб вкл. операционные расходы и НДС
<b>Ставка аренды за кв. м в год, с учетом операционных расходов, без НДС и коммунальных платежей</b>		73 000 р.	90 000 р.	79 000 р.	70 500 р.
<b>Дата предложения/сделки</b>	Дата оценки – 27 февраля 2025 года	Предложение - февраль, 2026 года	Предложение - февраль, 2026 года	Предложение - февраль, 2026 года	Предложение - февраль, 2026 года
<b>Источник</b>		<a href="https://m2data.net/ru/arenda/68889">https://m2data.net/ru/arenda/68889</a>	<a href="https://m2data.net/ru/arenda/52946">https://m2data.net/ru/arenda/52946</a>	<a href="https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-ducate-place">https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-ducate-place</a>	<a href="https://m2data.net/ru/arenda/55490">https://m2data.net/ru/arenda/55490</a>
<b>Корректировки</b>					
<b>Ставка аренды за кв. м в год, без учета НДС и коммунальных платежей, включая операционные расходы</b>		<b>73 000 р.</b>	<b>90 000 р.</b>	<b>79 000 р.</b>	<b>70 500 р.</b>
Состояние помещений	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора
Корректировка на состояние помещений		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>73 000 р.</b>	<b>90 000 р.</b>	<b>79 000 р.</b>	<b>70 500 р.</b>
Тип цены		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на тип цены		-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>65 153 р.</b>	<b>80 325 р.</b>	<b>70 508 р.</b>	<b>62 921 р.</b>
Дата сделки/предложения	Дата оценки - 27 февраля 2025 года	Предложение - февраль, 2026 года	Предложение - февраль, 2026 года	Предложение - февраль, 2026 года	Предложение - февраль, 2026 года
Корректировка на дату сделки/предложения		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>67 248 р.</b>	<b>82 908 р.</b>	<b>72 775 р.</b>	<b>64 945 р.</b>
Удаленность от метро	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Александровский Сад 3 мин.	Маяковская 5 мин.	Новослободская 11 мин.
Корректировка на удаленность от метро	0%	0%	-10%	-5%	0%

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Престижность местоположения	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	За Садовым кольцом (на незначительном расстоянии от внешней стороны)	За Садовым кольцом (на незначительном расстоянии от внешней стороны)
Корректировка на местоположение		-9,1%	-9,1%	10,0%	10,0%
Общая площадь блока	515 кв.м	1 862 кв.м	1 848 кв.м	198 кв.м	4 634 кв.м
Корректировка на общую площадь блока	0%	0%	0%	-5%	0%
Уровень визуализации	2-я линия застройки	1-я линия застройки	2-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка на уровень визуализации		-9,1%	-9,1%	10,0%	10,0%
Паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг
Корректировка на парковочный коэффициент		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		<b>-13%</b>	<b>-19%</b>	<b>-4%</b>	<b>6%</b>
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>56 623 р.</b>	<b>64 990 р.</b>	<b>67 687 р.</b>	<b>66 697 р.</b>
Ранг	4	1	1	1	1
Веса	100%	25%	25%	25%	25%
<b>Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв. м арендуемой площади в год, включая эксплуатационные расходы, без учета НДС и коммунальных платежей</b>	<b>64 000 р.</b>				

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 состояние помещений.** Офисные помещения Объекта, предлагаются в рабочем состоянии, после выезда арендатора. Состояние помещений всех Аналогов сопоставимо с Объектом, корректировка не применялась.

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

Величина скидки на торг по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного ABN-Group на 01.01.2026 г. для офисных объектов сопоставимого класса, находится в диапазоне 7,26% - 15,91% (среднее значение 10,75%).

### б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		от	до
Офисные объекты класса "А"	10,75	7,26	15,91
Офисные объекты класса "В"	11,21	7,74	16,49
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,16	8,92	19,25
Офисные особняки	12,57	7,20	17,36

Величина скидки на торг была принята к расчету в размере 10,75%, на уровне среднего значения скидки на торг по данным справочника оценщика.

**Корректировка на дату предложения.** Дата оценки Объекта – 27 февраля 2026 года. Данные по всем Аналогам действительны на дату проведения оценки, поэтому Аналоги не корректировались.

**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. Удаленность от метро Аналогов 1 и 4 сопоставима с Объектом оценки. Корректировки не требуется. Аналог 2 расположен в непосредственной близости метро не более 3 минут пешком. К Аналогу 2 была применена понижающая корректировка в размере 10%. Аналог 3 расположен от метро на удалении 5 минут пешком. К Аналогу 3 была применена понижающая корректировка в размере 5%. Размер корректировки был определен по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного ABN-Group на 01.01.2026 г. Согласно данному справочнику корректировка для офисных объектов расположенных до 5 минут от метро по сравнению с объектами, расположенными от 5 до 10 минут от метро, составляет 10%. Учитывая незначительное соотношение удаленности от метро Объекта и Аналога 3, к Аналогу 3 была применена корректировка 5% (как ½ от 10%).

### 5. Удаленность от метро\*

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

**Корректировка на престижность расположения.** Объект расположен в центральном деловом районе города на внешней стороне Бульварного кольца. Аналоги 1 и 2 расположены внутри Бульварного кольца и характеризуются более престижным местоположением, с точки зрения близости к центру города. К Аналогам 1 и 2 была применена понижающая корректировка в размере 9,1%. Аналоги 3 и 4 расположены за пределами Садового кольца (на незначительном удалении от внешней стороны СК). К Аналогам 3 и 4 была применена повышающая корректировка в размере 10%. Размер корректировок был определен на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВН, 2026. Согласно данному справочнику, отношение удельной цена/арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене/арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, находится в диапазоне 1,05-1,15 (среднее значение 1,1). Аналоги 1 и 2 расположены на улице Воздвиженка и Петровка, расположенные в историческом центре города и характеризующиеся более престижным местоположением, корректировка Аналогов была определена на уровне средней границы диапазона в размере 9,1% ( $1/1,1-1=-9,1\%$ ).

Согласно данному справочнику, отношение удельной цена/арендной ставки офисного объекта, расположенного между Садовым и Бульварным кольцом, к удельной цене/арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, находится в диапазоне 1,05-1,15 (среднее значение 1,10). Учитывая, что Аналоги 3 и 4 расположены на внешней стороне Садового кольца, корректировка Аналогов была определена на уровне средней границы диапазона в размере 10% ( $1,10/1-1=10\%$ ).

#### 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

**Корректировка на площадь арендуемого блока.** Чем больше предлагаемая в аренду площадь офисного помещения, тем меньше может быть величина арендной платы за помещение из расчета за 1 кв. м. Анализируемый блок Объекта находится в диапазоне от 300 до 1 000 кв. м, что сопоставимо с площадью Аналогов 1, 2, 4. Корректировка на площадь арендуемого блока к данным Аналогам не применялась. Площадь Аналога 3 выходит за нижнюю границу анализируемого диапазона. К Аналогу 4 была применена понижающая корректировка в размере 5%, как наиболее вероятная величина возможной скидки на площадь арендуемого блока по данным офисных брокеров компании Никколиерс.

**Корректировка на визуализацию.** Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Объект расположен на 2-й линии застройки.

Аналоги 1, 3, 4 расположены на 1-й линии и обладают более высокой визуализацией по сравнению с Объектом. Оценщик счел необходимым учесть данный факт путем корректировки Аналогов на 4% в сторону понижения. Размер корректировки был определен на основании Справочник оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией ред. Лейфера Л.А. Согласно данному справочнику, отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,80-0,95 (среднее значение 0,88).

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,88	0,80	0,95
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,78	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75	0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75	0,90

По данным аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г. отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,85-0,97 (среднее значение 0,91).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,00	0,92
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

Учитывая, что Объект имеет частичную визуализацию со стороны Чистопрудного бульвара, к расчету была принята корректировка на уровне средних значений нижних границ диапазонов, приведенных выше, в размере 4% в сторону понижения.

**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 площадью 300 – 1 000 кв. м в состоянии с отделкой за выездом арендатора, может быть определена в размере **64 000 руб./кв. м** арендуемой площади в год с учетом эксплуатационных расходов, без учета НДС и коммунальных платежей.

В составе площадей Объекта на -1 этаже есть складские помещения общей площадью 25,3 кв. м. Ставка по договору по данной площади составляет 23 222 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей. С учетом незначительной доли складских помещений в общей площади Объекта, рыночная ставка аренды была принята на уровне ставки аренды по действующим договорам.

### Расчет арендной ставки для машиномест подземной парковки

На дату проведения оценки средняя ставка аренды на машиноместе подземного паркинга согласно договорам аренды, предоставленным Заказчиком, составляет 30 330 руб. /машиноместо в месяц, без НДС, наземного паркинга - 30 452 руб. /машиноместо в месяц, без НДС. 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 13 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
Берлинский дом	ул. Петровка, 5	60 000
Романов Двор 2	Романов пер, д 4 стр 2	49 180
Дукат 3	ул. Гашека, д. 6	40 000
Эрмитаж Плаза (корп С)	Краснопролетарская ул., 4	29 508
Средняя ставка аренды		44 672
Мин значение		29 508
Мак значение		60 000
Корректировка на торг		-10,75%
<b>Скорректированная ставка</b>		<b>39 900</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **39 900 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Ставка аренды на наземный паркинг была определена расчетным путем на основании данных о соотношении ставок наземного и подземного паркингов. Согласно анализу рынка, соотношение ставки аренды 1 м/места наземного паркинга к ставке аренды 1 м/места подземного паркинга в составе одного бизнес-центра составляет 0,8. Таким образом, ставка аренды наземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **31 900 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

### Расчет ПВД

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

### Прогноз изменения ПВД

В соответствии с действующими договорами аренды предусмотрена индексация ставок аренды на период действия текущих договоров. После окончания договоров Оценщик исходил из общих тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, а также конкурентного окружения Объекта.

Прогноз изменения ставок аренды помещений был осуществлен с учетом текущей тенденции рынка, а также ожидания отложенного роста ставок аренды, обусловленного стабилизацией спроса на рынке. Величина индексации офисных, складских помещений и столовой была принята согласно прогнозным значениям ИПЦ. Индексация паркинга была принята на уровне 2% в год, как средний размер индексации ставки аренды на основе анализа договоров аренды, предоставленных Заказчиком.

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

Таблица 14 Прогноз изменения среднерыночных арендных ставок на помещения Объекта оценки, по прогнозным годам относительно базового года

Год	1 (база)	2	3	4	5	Постпрогнозн ый период
Офисные	Офисные	100,0%	105,1%	109,3%	113,7%	118,2%
Складские	Складские	100,0%	105,1%	109,3%	113,7%	118,2%
Парковка	Парковка	100,0%	102,0%	104,0%	106,1%	108,2%

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.

По данным Заказчика по состоянию на дату оценки все помещения сданы в аренду. Вакансий нет.

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

Таблица 15 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 3 кварталов 2025 г.

Тип недвижимости	Уровень вакансий	Источник
Офисная	6,3% кл.А 5,0% кл.В	<a href="https://nikoliers.ru/analytics/">https://nikoliers.ru/analytics/</a>
Офисная	7,1% кл.А 4,7% кл.В	<a href="https://kf.expert/publish">https://kf.expert/publish</a>
Офисная	4,0% кл.А	<a href="https://core-xp.ru/research">https://core-xp.ru/research</a>
Офисная	4,7% кл.А	<a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/">https://www.cmwp.ru/cwiq/</a>
Офисная	5,2% кл.А 4,4% кл.В	<a href="https://ibcrealestate.ru/research/">https://ibcrealestate.ru/research/</a>

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня недозагрузки 1-го прогнозного года принимается значение равное 5% согласно среднему аналитическим данным. Величина постоянной недозагрузки для офисных, начиная со 3-го прогнозного периода рассчитана, исходя из типичного срока договора аренды для анализируемого типа помещений, равного 5 годам. При условии заблаговременного поиска нового арендатора собственником, срок простоя офисных помещений (учитывая арендные каникулы) может составить до 3 месяцев.

Для помещения складов величина постоянной недозагрузки была принята в расчет на уровне недозагрузки для офисных помещений.

Для паркинга уровень загрузки принят на уровне текущей в размере 53,8%.

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

Таблица 16 Прогноз постоянной загрузки для помещений, которые пересдаются либо впервые сдаются в аренду по рыночным условиям

Год	1	2	3	4	5	Постпрогнозн ый период
Офисные	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Склады	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Парковка	53,8%	53,8%	53,8%	53,8%	53,8%	53,8%

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 прогнозным данным Заказчика на 2026 года в размере 6 002 руб. за кв. м общей площади, без учета НДС.

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

- Расходы на управление<sup>3</sup>.

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). Оцениваемый Объект относится в небольшим бизнес-центрам, следовательно размеры на управления могут быть приняты к расчету на уровне максимальной границы диапазона, в размере 5% 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 на 2025 г. составила по данным Заказчика 437 053 р., что и было принято к расчету. Предполагается, что выплаты по страхованию Объекта оценки возникают в 1-м квартале каждого прогнозного года.

### Налог на имущество

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

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

- 2023 год и далее – 2,0%.

Кадастровая стоимость Объекта - 1 423 486 146 руб.

Заказчиком была предоставлена информация, что согласно ст.4.1 ч.1 закона № 64 г. Москвы, есть льготы по налогообложению, а именно: необлагаемая часть кадастровой стоимости – 57 063 615 руб., что и было учтено в расчетах.

### Арендная плата за земельный участок

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

### Резерв на замещение

<sup>3</sup> [https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko\\_stoit\\_obs\\_luzhivanie\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti/](https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko_stoit_obs_luzhivanie_kommercheskoj_nedvizhimosti/)

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

Как правило, отчисления в резерв на замещение составляют 1-3% от ДВД. В расчете стоимости было учтено, что собственник ежегодно отчисляет в фонд замещения сумму в размере 2% (как среднее значение диапазона) от ДВД. 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.

В соответствии с данными рынка, средние ставки капитализации для офисных объектов находятся в диапазоне 10,0-13,0%. Данные ставки капитализации являются средними для качественной офисной недвижимости.

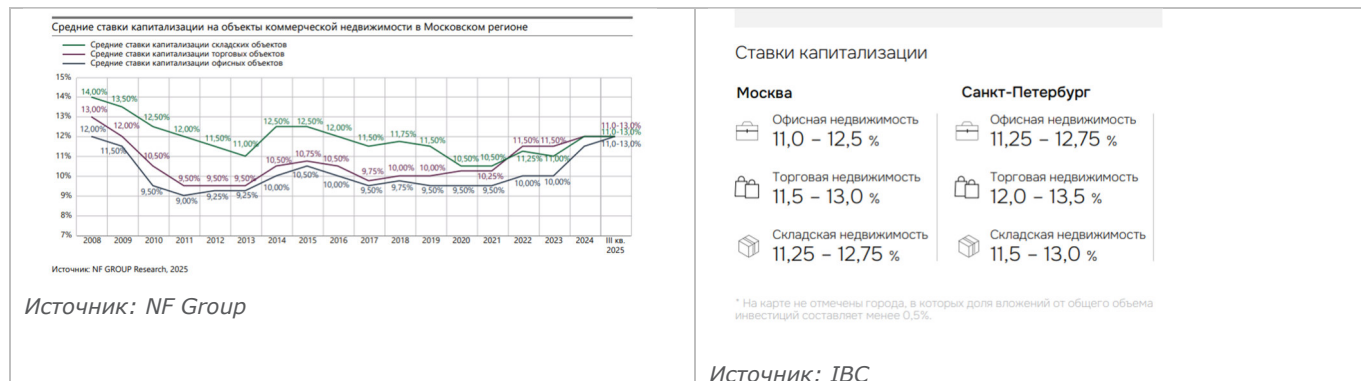
### Определение коэффициента капитализации

В настоящем Отчете коэффициент капитализации для высококлассной офисной недвижимости Москвы определен на основе аналитических данных различных компаний и представлен в таблице ниже.

Таблица 7-17 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 для офисной недвижимости (среднее значения)	Источник информации
Nikoliers	10%-11,%	10,00%	11,00%	10,50%	<a href="https://nikoliers.ru/analytics/">https://nikoliers.ru/analytics/</a>
NF Group	11%-13%	11,00%	13,00%	12,00%	<a href="https://kf.expert/publish">https://kf.expert/publish</a>
CORE XP	10,25%-11,25%	10,25%	11,25%	10,75%	<a href="https://core-xp.ru/research/">https://core-xp.ru/research/</a>
IBC RE	10%-12,5%	10,00%	12,50%	11,25%	<a href="https://ibcrealestate.ru/research/">https://ibcrealestate.ru/research/</a>
Commonwealth Partnership	11%-12,5%	11,00%	12,50%	11,75%	<a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/">https://www.cmwp.ru/cwiq/</a>

Источник: анализ, проведенный Оценщиком



Источник: NF Group

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве				II кв. 2025 г.	III кв. 2025 г.	Прогноз на IV кв. 2025 г.
	III кв. 2025	II кв. 2025	I кв. 2025	11,0— 13,0	11,0— 12,75	11,0— 12,5
Офисы	10,25-11,25	10,25-11,25 ↓	10,50-11,50	12,0— 14,0	12,0— 13,5	12,0— 13,0
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50	11,50-12,50	10,5— 12,0	10,75— 12,5	10,75— 13,0
Склады	11,25-12,25	11,25-12,25	11,25-12,25			

Источник: CORE.XP Аналитика

Источник: CORE.XP Аналитика

Источник: Commonwealth Partnership

Коэффициент капитализации был принят к расчету на уровне **11,5%**.

Терминальный коэффициент капитализации был принят на уровне текущего коэффициента капитализации в размере 11,5%.

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;

$g$  – средний темп изменения стоимости актива.

Темп роста для Объекта был принят на уровне 4,68%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере **16,18%**.

$$Y_o = R_o (11,5\%) + g (4,68\%) = 16,18\%.$$

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

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта, по состоянию **на 27 февраля 2026 года** без учета НДС составляет округленно:

**2 651 600 000 рублей.**

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

Таблица 18 Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости

г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	Период модели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Год модели	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3
	Календарный год	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2029
	Календарный квартал	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>ДОХОДЫ</b>													
<b>Арендный доход / Rent Incom</b>		<b>99 829 601 p.</b>	<b>100 534 260 p.</b>	<b>102 008 083 p.</b>	<b>103 983 495 p.</b>	<b>105 022 287 p.</b>	<b>105 993 377 p.</b>	<b>107 376 531 p.</b>	<b>109 286 684 p.</b>	<b>110 369 960 p.</b>	<b>110 941 086 p.</b>	<b>112 391 900 p.</b>	<b>115 560 370 p.</b>
<b>В соответствии с текущими договорами аренды</b>		<b>95 497 901 p.</b>	<b>96 202 560 p.</b>	<b>96 934 483 p.</b>	<b>98 909 895 p.</b>	<b>99 847 215 p.</b>	<b>98 993 779 p.</b>	<b>100 376 933 p.</b>	<b>102 287 086 p.</b>	<b>103 212 926 p.</b>	<b>103 784 051 p.</b>	<b>105 234 865 p.</b>	<b>102 342 468 p.</b>
Потенциальный валовый доход	Офисы	91 983 425 p.	92 649 924 p.	94 040 988 p.	95 965 226 p.	96 842 939 p.	97 385 848 p.	98 769 003 p.	100 668 752 p.	101 560 155 p.	102 111 550 p.	103 562 364 p.	100 767 789 p.
Потенциальный валовый доход	Склады	145 900 p.	145 900 p.	145 900 p.	153 633 p.	153 633 p.	153 633 p.	153 633 p.	159 932 p.	159 932 p.	159 932 p.	159 932 p.	166 329 p.
Потенциальный валовый доход	Парковка	3 368 576 p.	3 406 736 p.	2 747 594 p.	2 791 036 p.	2 850 654 p.	1 454 298 p.	1 454 298 p.	1 458 402 p.	1 492 838 p.	1 512 570 p.	1 512 570 p.	1 408 350 p.
Потенциальный валовый доход													
<b>В соответствии со среднерыночными данными</b>		<b>4 331 700 p.</b>	<b>4 331 700 p.</b>	<b>5 073 600 p.</b>	<b>5 073 600 p.</b>	<b>5 175 072 p.</b>	<b>6 999 598 p.</b>	<b>6 999 598 p.</b>	<b>6 999 598 p.</b>	<b>7 157 035 p.</b>	<b>7 157 035 p.</b>	<b>7 157 035 p.</b>	<b>13 217 902 p.</b>
Потенциальный валовый доход	Офисы	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход	Склады	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход	Парковка	4 331 700 p.	4 331 700 p.	5 073 600 p.	5 073 600 p.	5 175 072 p.	6 999 598 p.	6 999 598 p.	6 999 598 p.	7 157 035 p.	7 157 035 p.	7 157 035 p.	7 281 571 p.
Потенциальный валовый доход													
<b>Прочие доходы</b>													
<b>ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>		<b>99 829 601 p.</b>	<b>100 534 260 p.</b>	<b>102 008 083 p.</b>	<b>103 983 495 p.</b>	<b>105 022 287 p.</b>	<b>105 993 377 p.</b>	<b>107 376 531 p.</b>	<b>109 286 684 p.</b>	<b>110 369 960 p.</b>	<b>110 941 086 p.</b>	<b>112 391 900 p.</b>	<b>115 560 370 p.</b>
<b>Потери от недополучения арендной платы</b>		<b>1 999 246 p.</b>	<b>1 999 246 p.</b>	<b>2 341 662 p.</b>	<b>2 341 662 p.</b>	<b>7 230 641 p.</b>	<b>8 099 876 p.</b>	<b>8 169 034 p.</b>	<b>8 264 021 p.</b>	<b>8 381 255 p.</b>	<b>8 408 824 p.</b>	<b>8 481 365 p.</b>	<b>8 695 931 p.</b>
Потери от недополучения арендной платы	Офисы	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	4 842 146 p.	4 869 292 p.	4 938 450 p.	5 033 438 p.	5 078 008 p.	5 105 577 p.	5 178 118 p.	5 335 206 p.
Потери от недополучения арендной платы	Склады	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потери от недополучения арендной платы	Парковка	1 999 246 p.	1 999 246 p.	2 341 662 p.	2 341 662 p.	2 388 495 p.	3 230 584 p.	3 230 584 p.	3 230 584 p.	3 303 247 p.	3 303 247 p.	3 303 247 p.	3 360 725 p.
Потери от недополучения арендной платы													
<b>ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ</b>		<b>1 999 246 p.</b>	<b>1 999 246 p.</b>	<b>2 341 662 p.</b>	<b>2 341 662 p.</b>	<b>7 230 641 p.</b>	<b>8 099 876 p.</b>	<b>8 169 034 p.</b>	<b>8 264 021 p.</b>	<b>8 381 255 p.</b>	<b>8 408 824 p.</b>	<b>8 481 365 p.</b>	<b>8 695 931 p.</b>
<b>ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>		<b>97 830 355 p.</b>	<b>98 535 014 p.</b>	<b>99 666 421 p.</b>	<b>101 641 833 p.</b>	<b>97 791 646 p.</b>	<b>97 893 500 p.</b>	<b>99 207 498 p.</b>	<b>101 022 662 p.</b>	<b>101 988 706 p.</b>	<b>102 532 262 p.</b>	<b>103 910 535 p.</b>	<b>106 864 439 p.</b>
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>													
<b>ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>													
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		12 328 489 p.	12 328 489 p.	12 328 489 p.	12 328 489 p.	12 870 943 p.	12 870 943 p.	12 870 943 p.	12 870 943 p.	13 364 082 p.	13 364 082 p.	13 364 082 p.	13 364 082 p.
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ	5,0%	4 891 518 p.	4 926 751 p.	4 983 321 p.	5 082 092 p.	4 889 582 p.	4 894 675 p.	4 960 375 p.	5 051 133 p.	5 099 435 p.	5 126 613 p.	5 195 527 p.	5 343 222 p.
<b>ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>		<b>17 220 007 p.</b>	<b>17 255 240 p.</b>	<b>17 311 810 p.</b>	<b>17 410 581 p.</b>	<b>17 760 525 p.</b>	<b>17 765 618 p.</b>	<b>17 831 317 p.</b>	<b>17 922 076 p.</b>	<b>18 463 517 p.</b>	<b>18 490 695 p.</b>	<b>18 559 609 p.</b>	<b>18 707 304 p.</b>
<b>ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>													
<b>КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ</b>		1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.	1 366 422 531 p.
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО		6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ		907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.
СТРАХОВАНИЕ		437 053 p.	0 p.	0 p.	0 p.	437 053 p.	0 p.	0 p.	0 p.	437 053 p.	0 p.	0 p.	0 p.
<b>ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>		<b>8 176 996 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>8 176 996 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>8 176 996 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>
<b>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ</b>		1 956 607 p.	1 970 700 p.	1 993 328 p.	2 032 837 p.	1 955 833 p.	1 957 870 p.	1 984 150 p.	2 020 453 p.	2 039 774 p.	2 050 645 p.	2 078 211 p.	2 137 289 p.
<b>ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>		<b>27 353 610 p.</b>	<b>26 965 883 p.</b>	<b>27 045 081 p.</b>	<b>27 183 360 p.</b>	<b>27 893 353 p.</b>	<b>27 463 430 p.</b>	<b>27 555 410 p.</b>	<b>27 682 472 p.</b>	<b>28 680 287 p.</b>	<b>28 281 283 p.</b>	<b>28 377 762 p.</b>	<b>28 554 536 p.</b>
		<b>70 476 746 p.</b>	<b>71 569 131 p.</b>	<b>72 621 340 p.</b>	<b>74 458 473 p.</b>	<b>69 898 293 p.</b>	<b>70 430 070 p.</b>	<b>71 652 087 p.</b>	<b>73 340 191 p.</b>	<b>73 308 419 p.</b>	<b>74 250 978 p.</b>	<b>75 532 773 p.</b>	<b>78 279 904 p.</b>
<b>ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ</b>													
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ													
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ													
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>		<b>70 476 746 p.</b>	<b>71 569 131 p.</b>	<b>72 621 340 p.</b>	<b>74 458 473 p.</b>	<b>69 898 293 p.</b>	<b>70 430 070 p.</b>	<b>71 652 087 p.</b>	<b>73 340 191 p.</b>	<b>73 308 419 p.</b>	<b>74 250 978 p.</b>	<b>75 532 773 p.</b>	<b>78 279 904 p.</b>
<b>ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>		<b>69 167 580 p.</b>	<b>67 654 387 p.</b>	<b>66 122 301 p.</b>	<b>65 299 719 p.</b>	<b>59 044 198 p.</b>	<b>57 303 647 p.</b>	<b>56 152 161 p.</b>	<b>55 359 625 p.</b>	<b>53 298 924 p.</b>	<b>51 997 235 p.</b>	<b>50 947 981 p.</b>	<b>50 857 536 p.</b>
Терминальная ставка капитализации		<b>11,50%</b>											
Ставка дисконтирования		<b>16,18%</b>											
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b>		<b>2 651 600 000 p.</b>											

г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	Период модели	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	Год модели	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6
	Календарный год	2029	2029	2029	2030	2030	2030	2030	2031	2031	2031	2031	2032
	Календарный квартал	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>ДОХОДЫ</b>													
<b>Арендный доход / Rent Incom</b>		<b>120 148 132 p.</b>	<b>124 687 755 p.</b>	<b>125 897 768 p.</b>	<b>126 525 447 p.</b>	<b>131 871 410 p.</b>	<b>132 407 077 p.</b>	<b>132 407 077 p.</b>	<b>132 528 684 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>
<b>В соответствии с текущими договорами аренды</b>		<b>88 869 333 p.</b>	<b>72 544 274 p.</b>	<b>73 754 287 p.</b>	<b>29 615 089 p.</b>	<b>23 439 646 p.</b>	<b>16 060 964 p.</b>	<b>16 060 964 p.</b>	<b>0 p.</b>	<b>0 p.</b>	<b>0 p.</b>	<b>0 p.</b>	<b>0 p.</b>
Потенциальный валовый доход	Офисы	87 425 170 p.	71 583 922 p.	72 793 934 p.	28 654 736 p.	22 906 116 p.	15 506 093 p.	15 506 093 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход	Склады	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход	Парковка	1 444 163 p.	960 353 p.	960 353 p.	960 353 p.	533 529 p.	554 870 p.	554 870 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход													
<b>В соответствии со среднерыночными данными</b>		<b>31 278 799 p.</b>	<b>52 143 481 p.</b>	<b>52 143 481 p.</b>	<b>96 910 357 p.</b>	<b>108 431 764 p.</b>	<b>116 346 113 p.</b>	<b>116 346 113 p.</b>	<b>132 528 684 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>
Потенциальный валовый доход	Офисы	23 669 178 p.	43 898 727 p.	43 898 727 p.	88 665 604 p.	99 481 693 p.	107 396 042 p.	107 396 042 p.	122 930 777 p.	127 848 008 p.	127 848 008 p.	127 848 008 p.	127 848 008 p.
Потенциальный валовый доход	Склады	164 275 p.	164 275 p.	164 275 p.	164 275 p.	170 846 p.	170 846 p.	170 846 p.	170 846 p.	177 680 p.	177 680 p.	177 680 p.	177 680 p.
Потенциальный валовый доход	Парковка	7 445 345 p.	8 080 478 p.	8 080 478 p.	8 080 478 p.	8 779 225 p.	8 779 225 p.	8 779 225 p.	9 427 060 p.	9 635 225 p.	9 635 225 p.	9 635 225 p.	9 635 225 p.
<b>Прочие доходы</b>													
<b>ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>		<b>120 148 132 p.</b>	<b>124 687 755 p.</b>	<b>125 897 768 p.</b>	<b>126 525 447 p.</b>	<b>131 871 410 p.</b>	<b>132 407 077 p.</b>	<b>132 407 077 p.</b>	<b>132 528 684 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>	<b>137 660 913 p.</b>
<b>Потери от недополучения арендной платы</b>		<b>8 999 244 p.</b>	<b>9 511 798 p.</b>	<b>9 572 298 p.</b>	<b>9 603 682 p.</b>	<b>10 179 883 p.</b>	<b>10 205 599 p.</b>	<b>10 205 599 p.</b>	<b>10 506 032 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>
Потери от недополучения арендной платы	Офисы	5 554 717 p.	5 774 132 p.	5 834 633 p.	5 866 017 p.	6 119 390 p.	6 145 107 p.	6 145 107 p.	6 146 539 p.	6 392 400 p.	6 392 400 p.	6 392 400 p.	6 392 400 p.
Потери от недополучения арендной платы	Склады	8 214 p.	8 214 p.	8 214 p.	8 214 p.	8 542 p.	8 542 p.	8 542 p.	8 542 p.	8 884 p.	8 884 p.	8 884 p.	8 884 p.
Потери от недополучения арендной платы	Парковка	3 436 313 p.	3 729 451 p.	3 729 451 p.	3 729 451 p.	4 051 950 p.	4 051 950 p.	4 051 950 p.	4 350 951 p.	4 447 027 p.	4 447 027 p.	4 447 027 p.	4 447 027 p.
<b>ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ</b>		<b>8 999 244 p.</b>	<b>9 511 798 p.</b>	<b>9 572 298 p.</b>	<b>9 603 682 p.</b>	<b>10 179 883 p.</b>	<b>10 205 599 p.</b>	<b>10 205 599 p.</b>	<b>10 506 032 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>	<b>10 848 311 p.</b>
<b>ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>		<b>111 148 888 p.</b>	<b>115 175 958 p.</b>	<b>116 325 470 p.</b>	<b>116 921 764 p.</b>	<b>121 691 527 p.</b>	<b>122 201 478 p.</b>	<b>122 201 478 p.</b>	<b>122 022 651 p.</b>	<b>126 812 602 p.</b>	<b>126 812 602 p.</b>	<b>126 812 602 p.</b>	<b>126 812 602 p.</b>
<b>ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>													
<b>ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>		<b>13 857 222 p.</b>	<b>13 857 222 p.</b>	<b>13 857 222 p.</b>	<b>13 857 222 p.</b>	<b>14 350 361 p.</b>	<b>14 350 361 p.</b>	<b>14 350 361 p.</b>	<b>14 350 361 p.</b>	<b>14 843 501 p.</b>	<b>14 843 501 p.</b>	<b>14 843 501 p.</b>	<b>14 843 501 p.</b>
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ	5,0%	5 557 444 p.	5 758 798 p.	5 816 273 p.	5 846 088 p.	6 084 576 p.	6 110 074 p.	6 110 074 p.	6 101 133 p.	6 340 630 p.	6 340 630 p.	6 340 630 p.	6 340 630 p.
<b>ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>		<b>19 414 666 p.</b>	<b>19 616 020 p.</b>	<b>19 673 495 p.</b>	<b>19 703 310 p.</b>	<b>20 434 938 p.</b>	<b>20 460 435 p.</b>	<b>20 460 435 p.</b>	<b>20 451 494 p.</b>	<b>21 184 131 p.</b>	<b>21 184 131 p.</b>	<b>21 184 131 p.</b>	<b>21 184 131 p.</b>
<b>ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>													
<b>КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ</b>		<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>	<b>1 366 422 531 p.</b>
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО		6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.	6 832 113 p.
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ		907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.
СТРАХОВАНИЕ		437 053 p.	0 p.	0 p.	0 p.	437 053 p.	0 p.	0 p.	0 p.	437 053 p.	0 p.	0 p.	0 p.
<b>ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>		<b>8 176 996 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>8 176 996 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>8 176 996 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>	<b>7 739 943 p.</b>
<b>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ</b>		<b>2 222 978 p.</b>	<b>2 303 519 p.</b>	<b>2 326 509 p.</b>	<b>2 338 435 p.</b>	<b>2 433 831 p.</b>	<b>2 444 030 p.</b>	<b>2 444 030 p.</b>	<b>2 440 453 p.</b>	<b>2 536 252 p.</b>	<b>2 536 252 p.</b>	<b>2 536 252 p.</b>	<b>2 536 252 p.</b>
<b>ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>		<b>29 814 639 p.</b>	<b>29 659 481 p.</b>	<b>29 739 947 p.</b>	<b>29 781 688 p.</b>	<b>31 045 764 p.</b>	<b>30 644 407 p.</b>	<b>30 644 407 p.</b>	<b>30 631 890 p.</b>	<b>31 897 379 p.</b>	<b>31 460 326 p.</b>	<b>31 460 326 p.</b>	<b>31 460 326 p.</b>
<b>ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ</b>		<b>81 334 248 p.</b>	<b>85 516 476 p.</b>	<b>86 585 522 p.</b>	<b>87 140 076 p.</b>	<b>90 645 764 p.</b>	<b>91 557 071 p.</b>	<b>91 557 071 p.</b>	<b>91 590 762 p.</b>	<b>94 915 223 p.</b>	<b>95 352 276 p.</b>	<b>95 352 276 p.</b>	<b>95 352 276 p.</b>
<b>БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ</b>										<b>3 312 800 446 p.</b>			
<b>БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ</b>										<b>8 282 001 p.</b>			
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>		<b>81 334 248 p.</b>	<b>85 516 476 p.</b>	<b>86 585 522 p.</b>	<b>87 140 076 p.</b>	<b>90 645 764 p.</b>	<b>91 557 071 p.</b>	<b>91 557 071 p.</b>	<b>91 390 762 p.</b>	<b>3 304 518 445 p.</b>			
<b>ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>		<b>50 896 975 p.</b>	<b>51 544 436 p.</b>	<b>50 267 901 p.</b>	<b>48 727 810 p.</b>	<b>48 822 492 p.</b>	<b>47 498 271 p.</b>	<b>45 750 020 p.</b>	<b>43 986 071 p.</b>	<b>1 560 909 766 p.</b>			
Терминальная ставка капитализации		<b>11,50%</b>											
Ставка дисконтирования		<b>16,18%</b>											
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b>		<b>2 651 600 000 p.</b>											

Источник: расчет Оценщика

## 7.2 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	2 651 600 000 р.
Вес подхода	-	-	100%
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)</b>	<b>2 651 600 000 р.</b>		

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость Объекта, составляет:

**2 651 600 000 рублей без учета НДС**

## 8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

### Аналог 1

**Аренда офиса 1 862 м² в бизнес-центре Берлинский Дом**  
г Москва, ул Петровка, д 5

На рынке	Доступно на тарифе	Готовность к въезду	Свободно
Арендная площадь	1 862 м²	Планировка	Смежная
Полезная площадь	1 862 м²	Мебель	С мебелью
Доп. коэффициент	-	Вход в помещение	Из здания
Тип помещения	Офис	Доступ в помещение	По пропускам
Кураторский адрес	Предоставляется	Высота потолков	2.5м - 3м
Этаж	Доступно на тарифе	Дополнительно	С/уз.блок, Мокрая точка
Отделка	С отделкой		

**Описание**  
Предлагается в аренду офисная помещения общей арендной площадью 1 862,95 м², расположенные на 7-8 этажах Бизнес-центра (далее только вкратце, подробнее на предзаказной), в отличном состоянии с отделкой за выездом текущего заказчика.

**Условия аренды** 1 862,95 м² Офис

Ставка за м²/год: 89 000 Р

НДС 22% включен в ставку

Эксплуатационные расходы (ОРЕХ) 14 000 Р за м²/год (включены)

Коммунальные платежи отдельно

Электроснабжение по счетчикам

**Итого за месяц** (вкл. налога и эксплуатационно) 13 818 846 Р

Тип аренды: Прямая  
Срок аренды: Любой  
Депозит: 3 месяца

**Итоговая ставка аренды**  
89 000 Р за м²/год

### Аналог 2

**Аренда офиса 1 847.5 м² в бизнес-центре Романов Двор 2**  
г Москва, Романов пер, д 4 стр 2

На рынке	Доступно на тарифе	Готовность к въезду	Свободно
Арендная площадь	1 847.5 м²	Планировка	Смежная
Полезная площадь	1 606.5 м²	Мебель	Без мебели
Доп. коэффициент	1.15	Вход в помещение	Из здания
Тип помещения	Офис	Доступ в помещение	По пропускам
Кураторский адрес	Предоставляется	Высота потолков	2.5м - 3м
Этаж	Доступно на тарифе	Дополнительно	Кухня, С/у в блоке, Мокрая точка
Отделка	С отделкой		

arenda.net/ru/arenda/52942

для Арендатора Москва и МО

Связаться с нами Войти

### Описание

Сдается в аренду офисный блок со стандартной офисной отделкой. Арендная ставка подлежит обсуждению. Юридический адрес предоставляется в рамках договора аренды. В кабинетах выполнена прокладка свободных сетей для телефонов и интернета. Технические помещения оснащены требованиями пожарной безопасности и санитарным нормам.

### Условия аренды

6647,48 м² **Общ.**

- Ставка: 79 000 Р за м²/год
- Налог: НДС 22% не включен в ставку
- Эксплуатационные расходы (ОРЕХ): 16 000 Р за м²/год НДС не включен

Коммунальные платежи **отдельно**

Эксплуатационные по счетчикам

Итого за месяц (вкл. налога и эксплуатации): **16 904 442 Р**

Тип аренды: Прямая

Срок аренды: Долгосрочный договор

Депозит: 3 месяца

Итоговая ставка аренды: **109 800 Р за м²/год**

Контакты

- Заказ на аренду
- Добавить в избранное
- Добавить к сравнению
- Найти ошибку?
- Презентация
- Поделиться

m2data В TELEGRAM

**ВСТУПАЙТЕ В ЧАТ M2DATA ДЛЯ ВСЕХ ИГРОКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Подключиться

Контакты собственника

### Аналог 3

arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-ducat-place

Property & Facility Management.

Стримость: от 65 000 м²/год | Площадь: от 190 до 190 м² | Класс: А

Скачать презентацию объекта

Менеджер по аренде: **Кристина Агеева**

Телефон: +7 495 788 55 75

Email: arenda@o1properties.ru

Написать в чате

### Свободные офисы

Аренда от 3 лет | Подземная парковка 1.65, 40 000 Р/мв в мес. Без НДС.

№ этажа	Адрес/Этаж	Площадь/Планировка	Дополнительная информация	Фотографии, планировка	Готовность к въезду	Ставка аренды м² в год (без НДС) / Эксплуатационные расходы м² в год (без НДС)	Стоимость в месяц, включая операционные расходы и НДС
01	6 этаж	193 м²	Возможно приобретение мебели у текущего арендатора	<a href="#">Смотреть</a>	Готово к въезду	65 000 Р 14 000 Р	1 550 112 Р

o1properties

Адрес: Москва, ул. Валуева, д.26, 11 этаж

По всем вопросам: +7 (495) 788-55-75

Рейтинг по данным 1.09.20 до 20.08

Email: arenda@o1properties.ru

Подписаться

Сторона, одобряющая аренду

Сторона, принимающая аренду

### Аналог 4

m2data.net/ru/arenda/55493

для Арендатора Москва и МО

Связаться с нами

Рисование

Расположение

Панорама

### Аренда офиса 4 634.1 м² в бизнес-центре Эрмитаж Плаза (корпус С)

Москва, ул. Красноармейская, д.2/4 стр.13

Доступно на тарифе | Цветной бульвар | Новослободская

На рынке	Доступно на тарифе	Готовность к въезду	Свободно
Арендная площадь	4 634.1 м²	Планировка	Специальная
Полезная площадь	3 861.7 м²	Мебель	Без мебели
Этаж, коэффициент	1.2	Вход в помещение	Отдельный с улицы
Тип помещения	Офис	Доступ в помещение	По пропускам
Юридический адрес	Предоставляется	Высота потолков	За 5м
Этаж	Доступно на тарифе	Дополнительно	С/у в блоке, Москва торж.
Отделка	С отделкой		

Описание

Корпус С элитком. Состояние помещений - с современной отделкой за выездом арендатора. Въезд через 1 месяц с даты подписания договора аренды. Помещение с отделкой современными материалами с учетом всех экологических и

Контакты

- Заказ на аренду
- Добавить в избранное
- Добавить к сравнению
- Найти ошибку?
- Презентация
- Поделиться

m2data В TELEGRAM

**TG-КАНАЛ: ТРЕНДЫ И АНАЛИТИКА — БУДЬ В КУРСЕ ПЕРВЫМ!**

Подключиться

oddata.net/ru/arenda/5490

для Арендатора Москва и МО Связаться с нами

### Описание

Корпус С.Дашкова. Состояние помещений - с современной отделкой за выском арендатора. Вызд. через 1 месяц с даты подписания договора аренды. Помещение с отделкой современными материалами с учетом всех экологических и энергоберегающих норм. Коммуникации и связь предоставлены ведущими провайдерами. Интерьер офиса отвечает всем требованиям. Дашков

### Условия аренды

46343 м² **Офис**

- Ставка **58 000 Р** за м²/год
- НДС **22%** не включены в ставку
- Эксплуатационные расходы (ОРЕХ) **12 500 Р за м²/год** НДС не включены

Коммунальные платежи **отдельно**  
Энергоэнергия **по счетчикам**

**Итого за месяц** вкл. аренды и эксплуатации **33 214 912 Р**

**Итоговая ставка аренды**  
86 010 Р за м²/год

Тип аренды	Прямая
Срок аренды	Долгосрочный договор
Депозит	3 месяца

Контакты

- Заявка на аренду
- Добавить в избранное
- Добавить к сравнению
- Нашли ошибку?
- Презентация
- Поделись

mt sbita В TELEGRAM  
**ТГ-КАНАЛ: ТРЕНДЫ И АНАЛИТИКА — БУДЬ В КУРСЕ ПЕРВЫМ!**  
 Подключайтесь

## Информация по ставкам капитализации



Источник: NF Group

### Ставки капитализации

#### Москва

- Офисная недвижимость  
11,0 – 12,5 %
- Торговая недвижимость  
11,5 – 13,0 %
- Складская недвижимость  
11,25 – 12,75 %

#### Санкт-Петербург

- Офисная недвижимость  
11,25 – 12,75 %
- Торговая недвижимость  
12,0 – 13,5 %
- Складская недвижимость  
11,5 – 13,0 %

\* На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций составляет менее 0,5%.

Источник: IBC

### Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	III кв. 2025	II кв. 2025	I кв. 2025
Офисы	10,25-11,25	10,25-11,25 ↓	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,25-12,25	11,25-12,25

Источник: CORE.XP Аналитика

Источник: CORE.XP Аналитика

II кв. 2025 г.      III кв. 2025 г.      Прогноз на IV кв. 2025 г.

Офисы Ставка капитализации*	11,0–	11,0–	11,0–
	13,0	12,75	12,5
Торговые центры Ставка капитализации*	12,0–	12,0–	12,0–
	14,0	13,5	13,0
Склады Ставка капитализации*	10,5–	10,75–	10,75–
	12,0	12,5	13,0

Источник: Commonwealth Partnership