
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: 27.08.2026
ДАТА ОЦЕНКИ: 27.08.2026
НОМЕР ОТЧЕТА: 119.08.2026

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	30
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	32
5.1 Анализ земельного участка как условно свободного	33
5.2 Анализ земельного участка с улучшениями	33
5.3 Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	33
6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	34
6.1 Общие подходы	34
6.2 Согласование полученных результатов	35
6.3 Выбор использованных подходов и методов	36
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	38
7.1 Расчет стоимости доходным подходом	38
7.2 Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	54
8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	55

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 оказалось сниженной.

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные (справедливые) стоимости нестабильны. Мнение о стоимости на дату оценки в значительной степени определяется оценочным мнением, а не результатом прямых доказательств, что означает, что в целом в оценке меньше определенности. Учитывая неизвестность, связанную с будущим влиянием санкций на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам регулярно пересматривать оценку 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 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-112813945 на нежилые помещения общей площадью 8 216,20 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001030:3069;
- Выписка из ЕГРН от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-112815122 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 21.08.2026г. № КУВИ-001/2026-113060079 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 31.07.2026г.
- 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	Инв.номер	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Автомобиль CITROEN Space Tourer H656 PУ799	00-000005	28.10.2020	2 000 000,00	312 500,01
Сервер видеонаблюдения	000000071	03.10.2013	212 599,42	
Персональный компьютер (Директор)	БК-000008	30.03.2022	106 299,17	12 755,92
Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001. Кадастровый номер 77:01:0001030:73	БК-000014	31.12.2021	24 752 164,69	21 262 303,45
Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001. Кадастровый номер 77:01:0001030:72	БК-000015	31.12.2021	11 807 900,43	10 143 078,81
Турникет Gunnebo SpeedStile GLs 1200*800мм	000000080	15.12.2017	1 602 440,20	
Стойка-ресепшн	000000078	22.11.2017	572 457,63	90 911,73
Системный блок	000000079	04.12.2017	219 490,68	
Пост охраны Тип П-2	000000077	27.09.2017	169 900,00	
Информационная доска на первом этаже БЦ с указанием арендаторов 2800*2080*70 рама алюминиевая, черная	00-000018	30.09.2025	131 174,24	99 266,99
Покрытие шероховатое высоконаполненное метилметакрилатное на основе цветного кварцевого песка толщин	00-000019	27.10.2025	1 886 365,33	1 634 849,97
Источник бесперебойного питания ONTEK PM II 30, 30 кВА/30 кВт (PF=1), 3ф/3ф, моноблок, 815x300x1000	00-000016	12.06.2024	515 676,66	213 553,93
Шлагбаум при въезде на территорию БЦ Чистые пруды	00-000017	10.07.2024	180 391,75	100 247,39
Итого			44 156 860,20	33 869 468,20

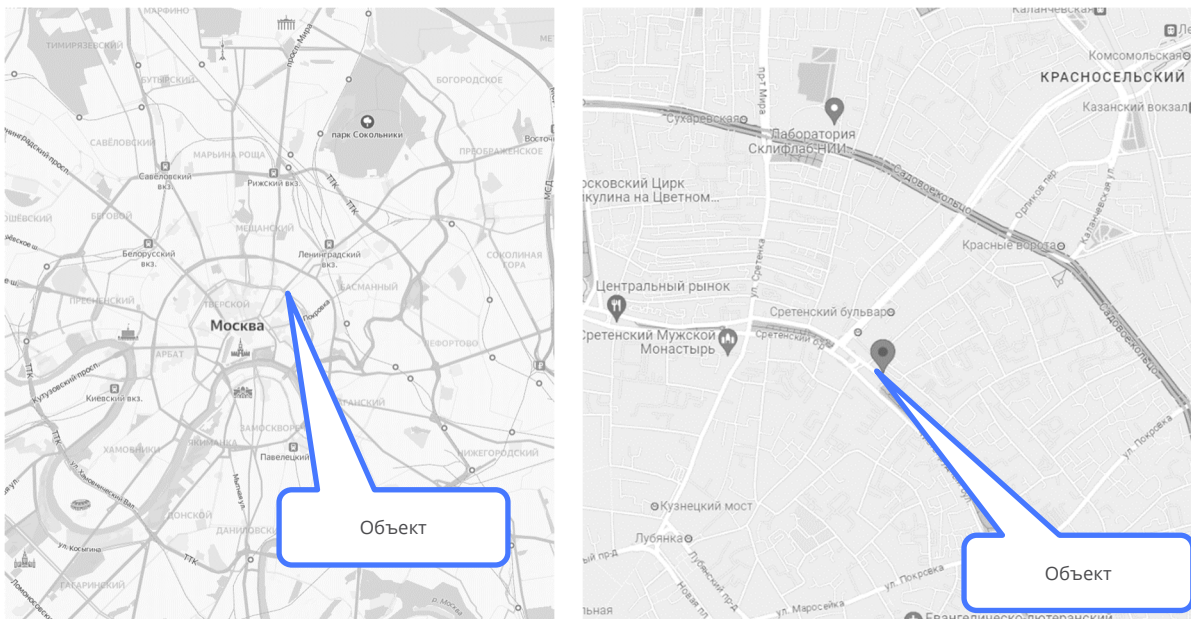
Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды	2 467 221 875,00	-	2 467 221 875,00

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 района¹

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, МЦД-2 а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

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

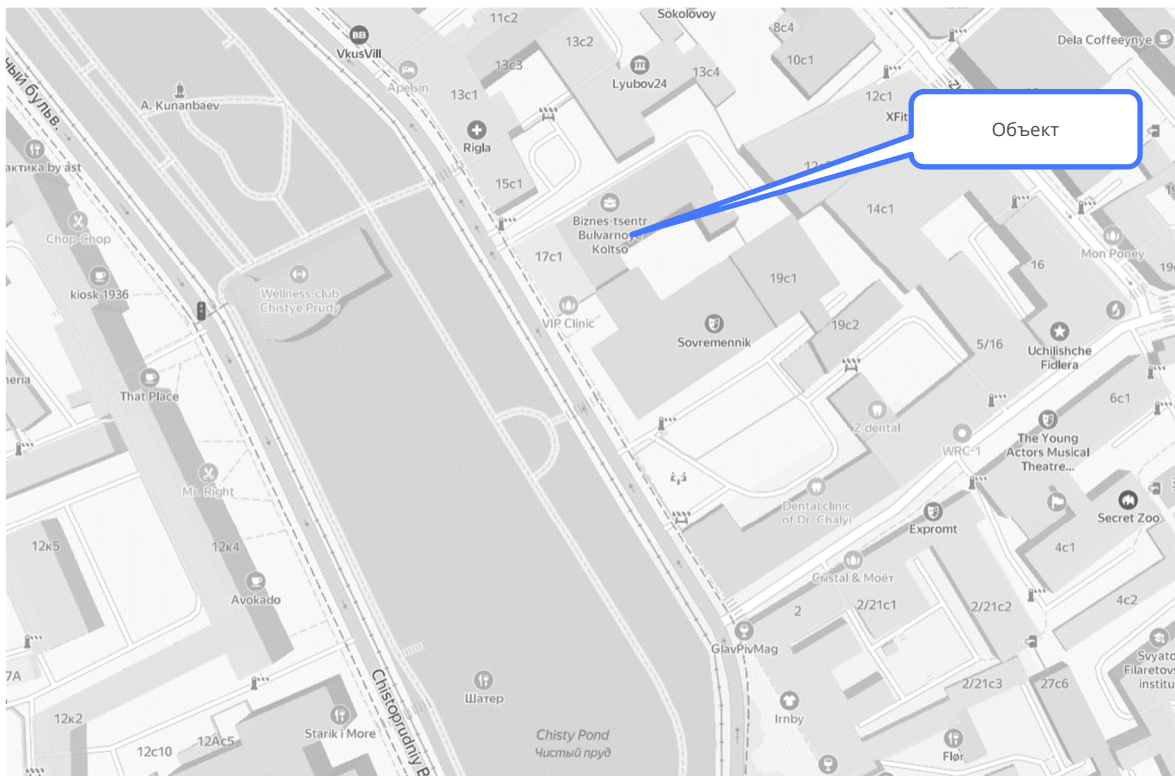
Локальное местоположение Объекта

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

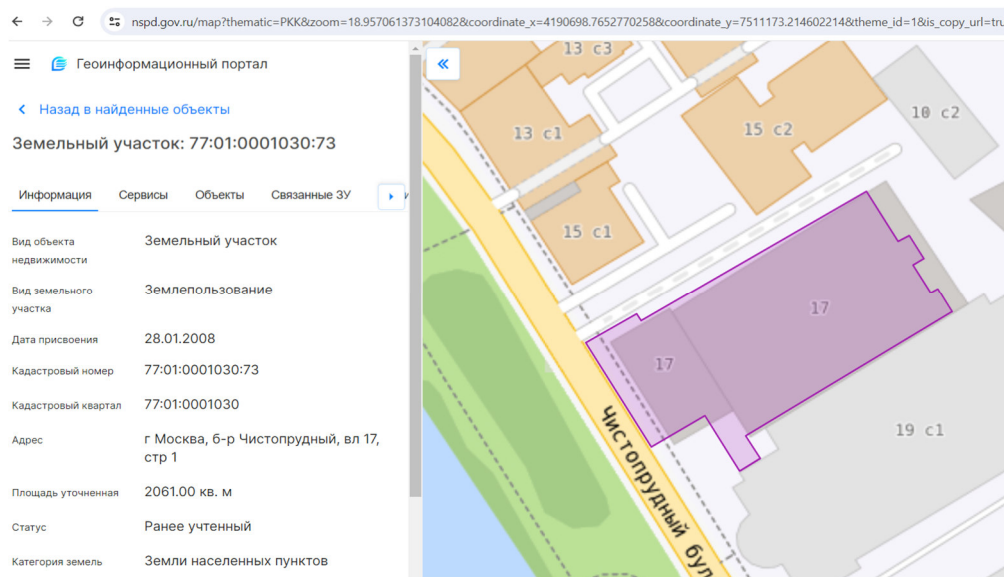
Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой.

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 долгосрочных характер. Срок действия договора 18 ноября 2053 года.

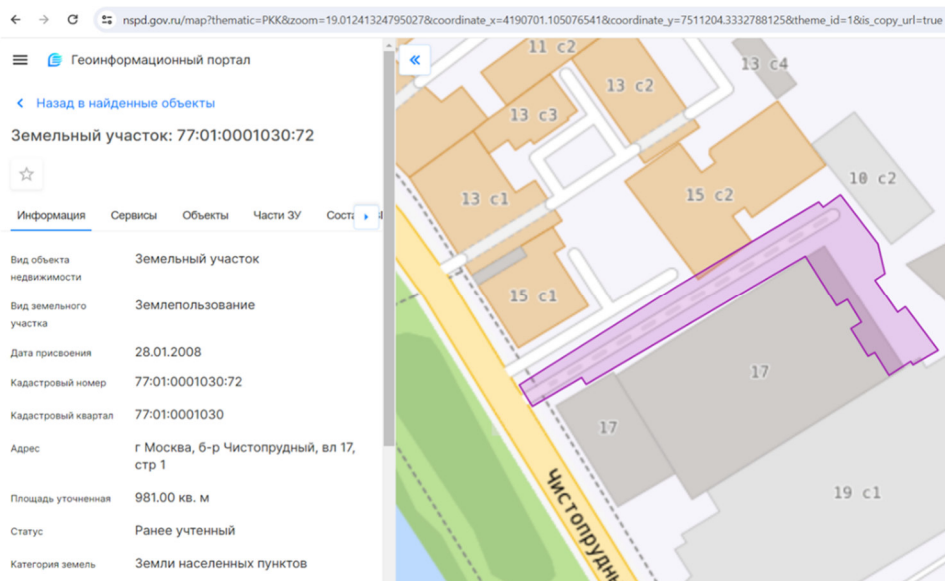
Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

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

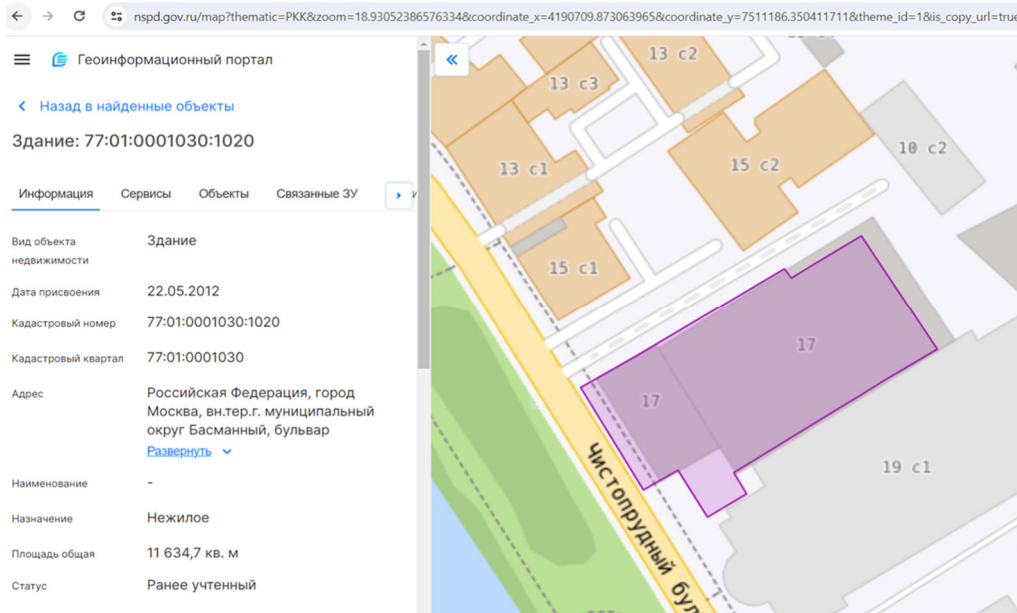
Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок
Адрес земельного участка	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001030:73	77:01:0001030:72
Площадь земельного участка, 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	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

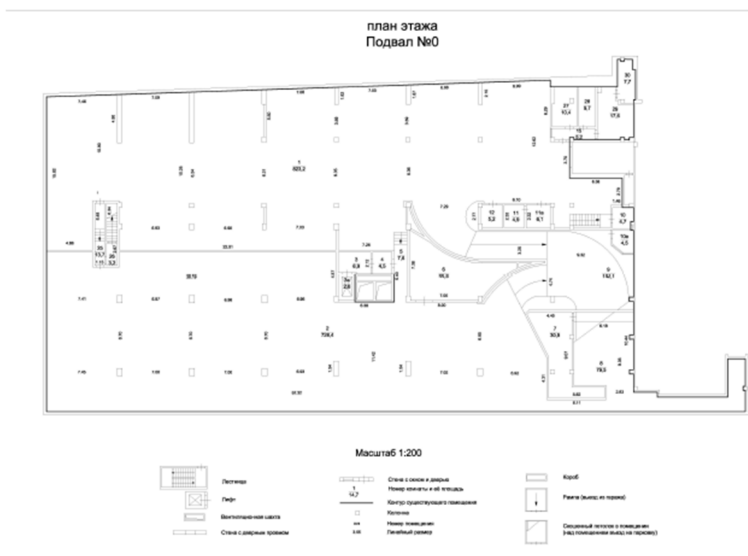
Ниже представлено описание зданий/помещений.

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.

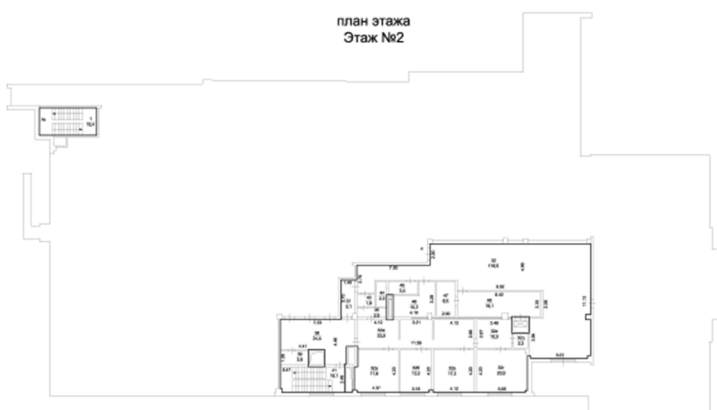


план этажа
Этаж №1



Масштаб 1:200

план этажа
Этаж №2



план этажа
Этаж №3



план этажа
Этаж №4



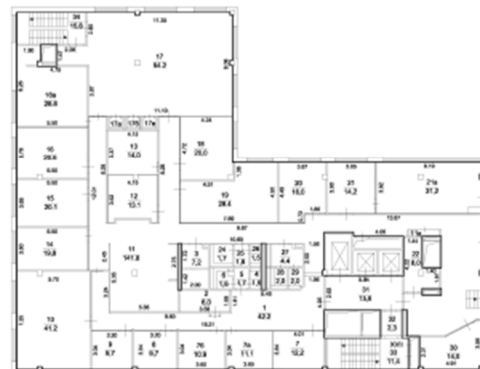
план этажа
Этаж №5



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
Итого	8216,2

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	-	Офисные и вспомогательные помещения
2 этаж	388,0	
3 этаж	1 123,6	
4 этаж	1 640,6	
5 этаж	671,9	
6 этаж	1 163,6	
7 этаж	829,2	
8 этаж	744,4	
Итого	6 586,6	

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	- Система охранной сигнализации – «Орион»; - Система автоматической пожарной сигнализации – «Honeywell»; - Система оповещения при пожаре, речевая; - Система контроля доступа – «Parsec»; - Система диспетчеризации – «Honeywell»; - Система видео наблюдения аналог-цифра (Камеры уличные цифровые - 16 шт., внутренние аналоговые - 34 шт.); - KTC – вневедомственная
Общеобменная вентиляция (Офисная часть)	- Приточная установка – «WESPER» - 40000 м³/час, Франция. - Вытяжная установка – «WESPER» - 32100 м³/час - Вытяжки - «SYSTEMAIR» Швеция
Холодоснабжение	- Холодильная машина – «CARRIER» - 1205 кВт США - Резервное холодоснабжение (круглогодичное) для серверных - Холодильная машина – «WESPER» - 70 кВт. «AERMEC».
Кондиционирование	Фанкойлы - «CARRIER» 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	- Насосы марки КМ. Россия. - Противопожарная адресные ДИ и пожарная станция - Honeywell XLS 1000, подземная парковка сплинкера. - Речевое оповещение о пожаре - SYS 2240 - Система "Луч" – автоматический сигнал в МЧС о пожаре

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, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404.

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

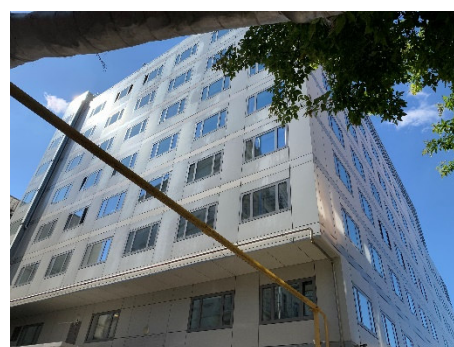
Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, 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%

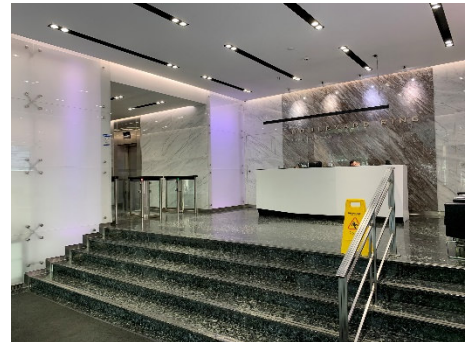
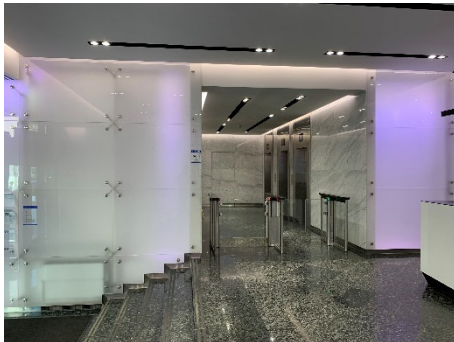
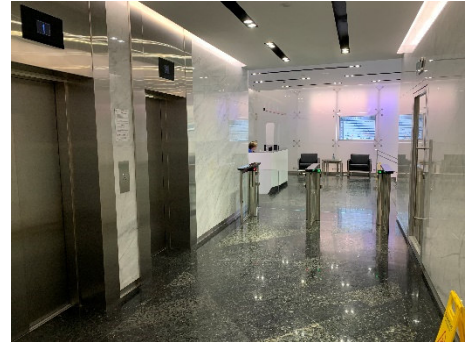
Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%).

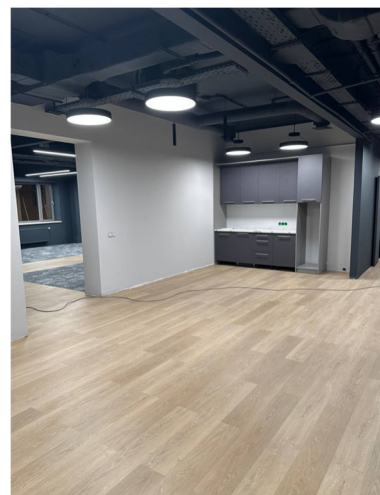
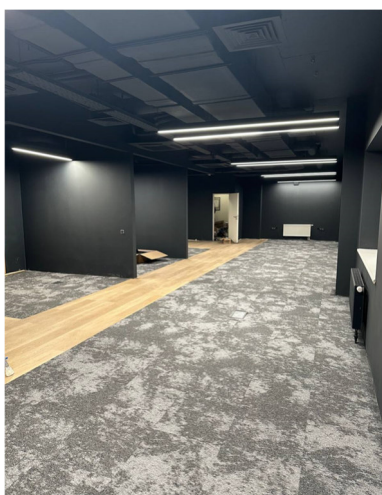
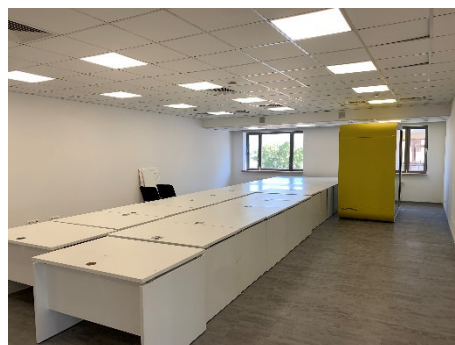
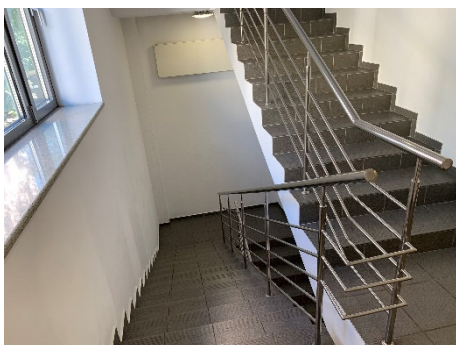
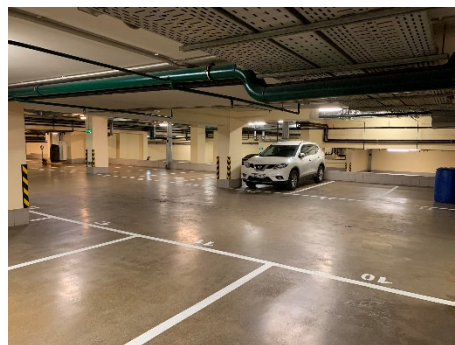
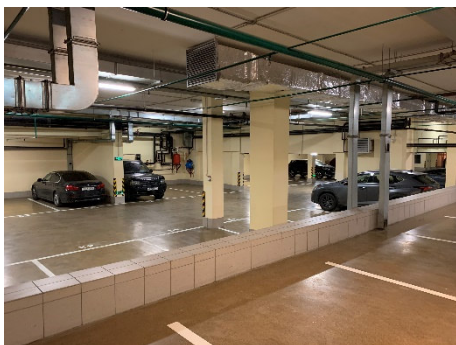
Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

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, утвержденной 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	-	Офисные и вспомогательные помещения
2 этаж	388,0	
3 этаж	1 123,6	
4 этаж	1 640,6	
5 этаж	671,9	
6 этаж	1 163,6	
7 этаж	829,2	
8 этаж	744,4	
Итого	6 586,6	

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

Таблица 7 Реестр арендаторов

No	Этаж	Номер договора	Арендатор	Тип арендатора	GLA, м2 / Состояние Парковочные места	Начало договора	Окончание договора	Базовая Ставка в Валюте договора	Валюта	Индексация Базовой ставки (ГЕ <=)	Тип индексации Базовой ставки	Ставка ОПРЕХ в Валюте договора	Валюта	Дата следующей индексации
1	4	02a/24d	ООО УК Восхождение	Кладовые	485 Occupied	10.04.2024	10.04.2029	40 695	RUB		CPI Moscow	11 463	RUB	10.04.2027
2	3	03a/24d	АО "ЧЭМК"	Офисы	638 Occupied	22.04.2024	23.04.2029	40 438	RUB		CPI Moscow	11 554	RUB	22.04.2027
3	3	1a/16d	Сислей Косметикс ОО	Офисы	126 Occupied	06.10.2025	31.12.2028	46 000	RUB	8,0%	MAX(fix,CPI)	10 000	RUB	06.10.2026
4	3	01a/24d	Юг Пласт	Офисы	360 Occupied	29.01.2024	31.01.2029	38 532	RUB		CPI Moscow	11 009	RUB	01.02.2026
5	8	04a/19d	Карнелутти Россия ОО	Офисы	343 Occupied	07.08.2019	06.09.2028	45 974	RUB		CPI	-	RUB	01.10.2026
6	6	04a/24d	ЕФСР (пом.3)	Офисы	741 Occupied	05.03.2025	07.10.2029	50 880	RUB	6,0%	MAX(fix,CPI)	10 600	RUB	05.03.2027
7	6	02a/25d	Ха6 Шиппинг	Офисы	422 Occupied	01.05.2025	30.04.2030	51 409	RUB		CPI	10 000	RUB	01.05.2027
8	4	04a/24d	ЕФСР (пом.1)	Офисы	670 Occupied	05.03.2025	07.10.2029	48 663	RUB	6,0%	MAX(fix,CPI)	10 814	RUB	08.10.2026
9	4	1a/16d	Сислей Косметикс ОО	Офисы	485 Occupied	25.07.2016	31.12.2028	38 311	RUB	8,0%	MIN(fix,CPI)	11 664	RUB	01.01.2026
10	0	2a/17d	Сислей Косметикс ОО	Офисы	25 Occupied	28.06.2017	31.12.2028	22 842	RUB	6,0%	MIN(fix,CPI)	-	RUB	02.01.2026
11	7	03a/25d	АО РАД	Офисы	829 Occupied	26.08.2025	12.09.2030	54 000	RUB		CPI	10 000	RUB	13.09.2026
12	5	04a/24d	ЕФСР (пом.5)	Офисы	259 Occupied	06.10.2025	07.10.2029	48 000	RUB	6,0%	MIN(fix,CPI)	10 000	RUB	06.10.2026
13	2	05a/24d	ООО "Орбита"	Офисы	388 Occupied	25.12.2024	24.12.2029	41 840	RUB		CPI Moscow	10 460	RUB	24.12.2025
14	8	04a/24d	ЕФСР (пом.4)	Офисы	402 Occupied	05.03.2025	07.10.2029	48 000	RUB	6,0%	MIN(fix,CPI)	10 000	RUB	05.03.2027
15	5	04a/24d	ЕФСР (пом.2)	Офисы	413 Occupied	05.03.2025	07.10.2029	48 000	RUB	6,0%	MIN(fix,CPI)	10 000	RUB	05.03.2027
16	п	02a/24d	ООО УК Восхождение	Паркинг - Подземный	5 Occupied	10.04.2024	10.04.2029	357 654	RUB		CPI Moscow		RUB	10.04.2027
17	п	01-2025	Карнелутти Россия ОО	Паркинг - Подземный	1 Occupied	07.08.2019	06.09.2028	380 124	RUB		CPI		RUB	01.02.2027
18	п	01-2025	Карнелутти Россия ОО	Паркинг - Подземный	1 Occupied	07.08.2019	06.09.2028	380 400	RUB		CPI		RUB	01.02.2027
19	п		АО "ЧЭМК"	Паркинг - Подземный	7 Occupied	22.04.2024	23.04.2029	363 287	RUB		CPI		RUB	22.04.2027
20	п	01-2024	Юг Пласт	Паркинг - Подземный	1 Occupied	20.02.2024	31.01.2029	362 121	RUB		CPI Moscow		RUB	20.02.2027
21	п		Юг Пласт	Паркинг - Подземный	7 Occupied	20.02.2024	31.01.2029	362 121	RUB		CPI Moscow		RUB	01.02.2027
22	п	21-2019	Сислей Косметикс ОО	Паркинг - Подземный	3 Occupied	23.12.2019	31.12.2028	383 904	RUB		CPI		RUB	01.01.2027
23	п	01-2022	Сислей Косметикс ОО	Паркинг - Наземный	1 Occupied	01.01.2022	31.12.2028	383 904	RUB		CPI		RUB	01.01.2027
24	п	1a/16d	Сислей Косметикс ОО	Паркинг - Подземный	1 Occupied	01.01.2024	31.12.2028	-	RUB		CPI	-	RUB	01.01.2027
25	п	01-2024	Сислей Косметикс ОО	Паркинг - Подземный	1 Occupied	04.06.2024	31.12.2028	383 904	RUB		CPI	-	RUB	01.01.2027
26	п	04-2022	АО ЗКС	Паркинг - Подземный	1 Occupied	08.12.2022	30.12.2026	383 904	RUB		CPI	-	RUB	01.01.2027
27	п	03a/25d	АО РАД	Паркинг - Подземный	5 Occupied	13.09.2025	13.09.2030	360 000	RUB		CPI	-	RUB	01.01.2027
28	п	04a/24d	ЕФСР	Паркинг - Подземный	1 Occupied	05.03.2025	05.03.2027	391 440	RUB		CPI	-	RUB	01.01.2027
29	п	03-2024	ИП Байбара Дмитрий	Паркинг - Подземный	1 Occupied	05.08.2024	04.06.2026	343 295	RUB		CPI	-	RUB	01.01.2027
30	п	№04-20	ООО "КСН"	Паркинг - Подземный	5 Occupied	23.09.2025	31.12.2026	360 000	RUB		CPI	-	RUB	13.09.2026
31	п	02-2025	АО ЧЭМК	Паркинг - Наземный	20 Occupied	01.03.2025	31.12.2025	385 200	RUB		CPI		RUB	04.03.2027
32	п	01-2026	АО ЧЭМК	Паркинг - Наземный	1 Occupied	14.01.2026	31.12.2026	385 200	RUB		CPI		RUB	01.01.2027
33	п	03-2024	ООО Орбита	Паркинг - Подземный	3 Occupied	25.12.2024	24.12.2029	376 560	RUB		CPI		RUB	24.09.2026
34	п	03-2024	ООО СмартТехИнвест	Паркинг - Наземный	1 Occupied	28.05.2025	24.10.2026	381 096	RUB		CPI		RUB	01.01.2027
35	п		Вакансия	Паркинг - Наземный	6 Vacant				RUB					
36	п		Вакансия	Паркинг - Подземный	6 Vacant				RUB					

Источник: реестр арендаторов на 31.07.2026, 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.

Общая ситуация в экономике

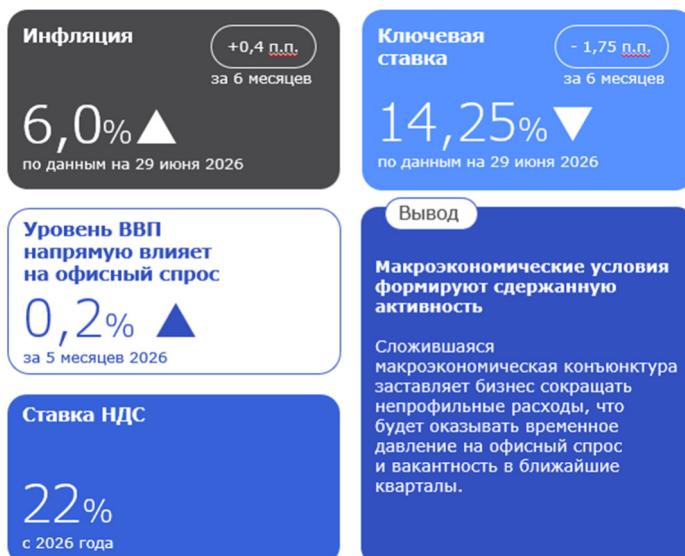
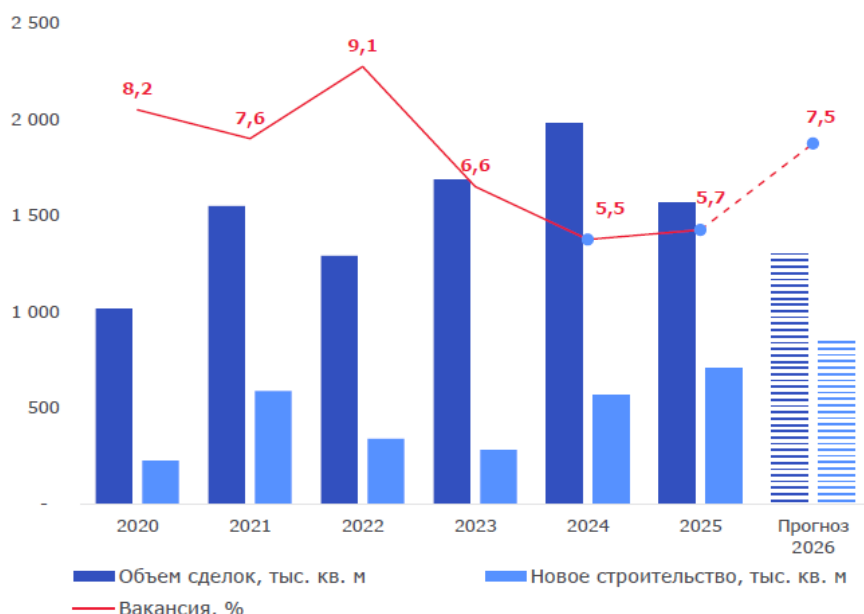
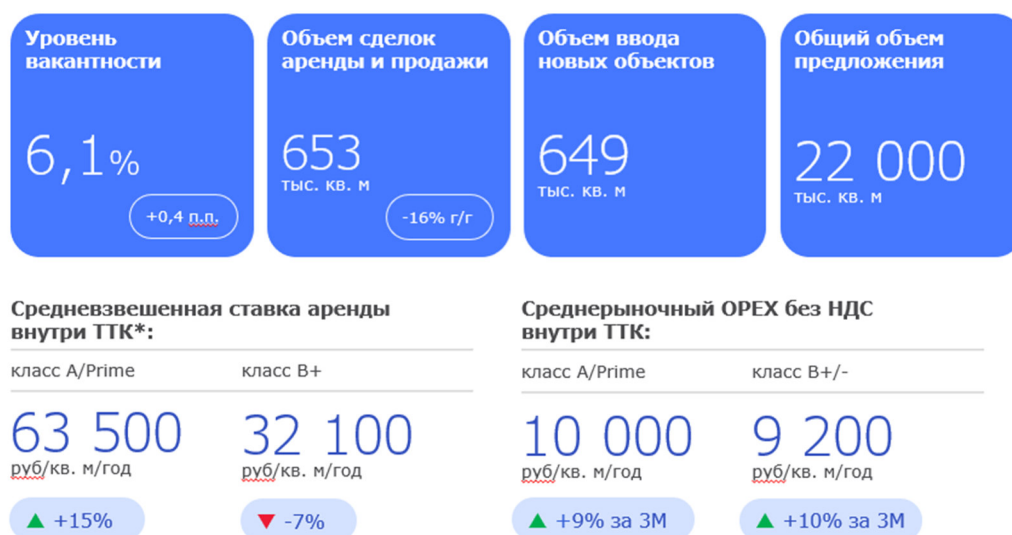


Рисунок 3 Рынок офисной недвижимости Москвы



Источник: Nikoliers

Индикаторы рынка и динамика за полгода



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

Источник: Nikoliers

Основные итоги

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

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

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

Темпы нового строительства не снижаются.

Увеличение вводимых офисных площадей не приводит к пропорциональному росту вакантности.

Предложение

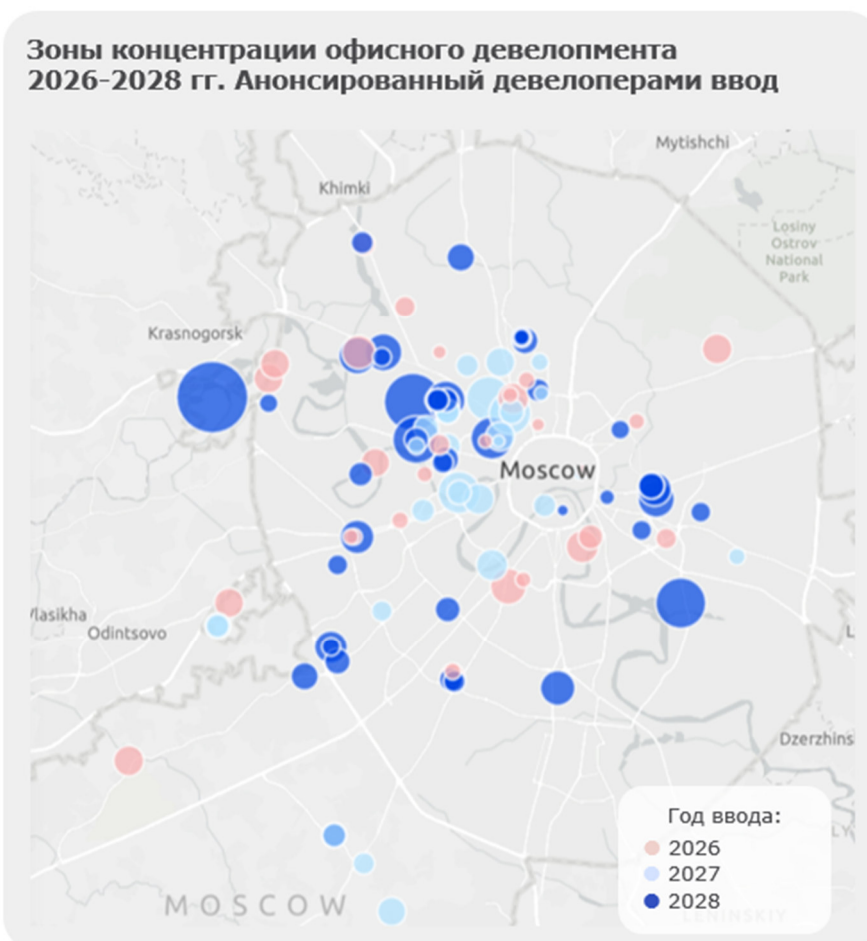
Рисунок 4 Основные индикаторы предложения



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

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

Рисунок 5 Зоны концентрации офисного девелопмента 2026-2028 гг. Анонсированный девелоперами ввод



Источник: Nikoliers

Объем ввода новых объектов

За 3 месяца

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

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

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

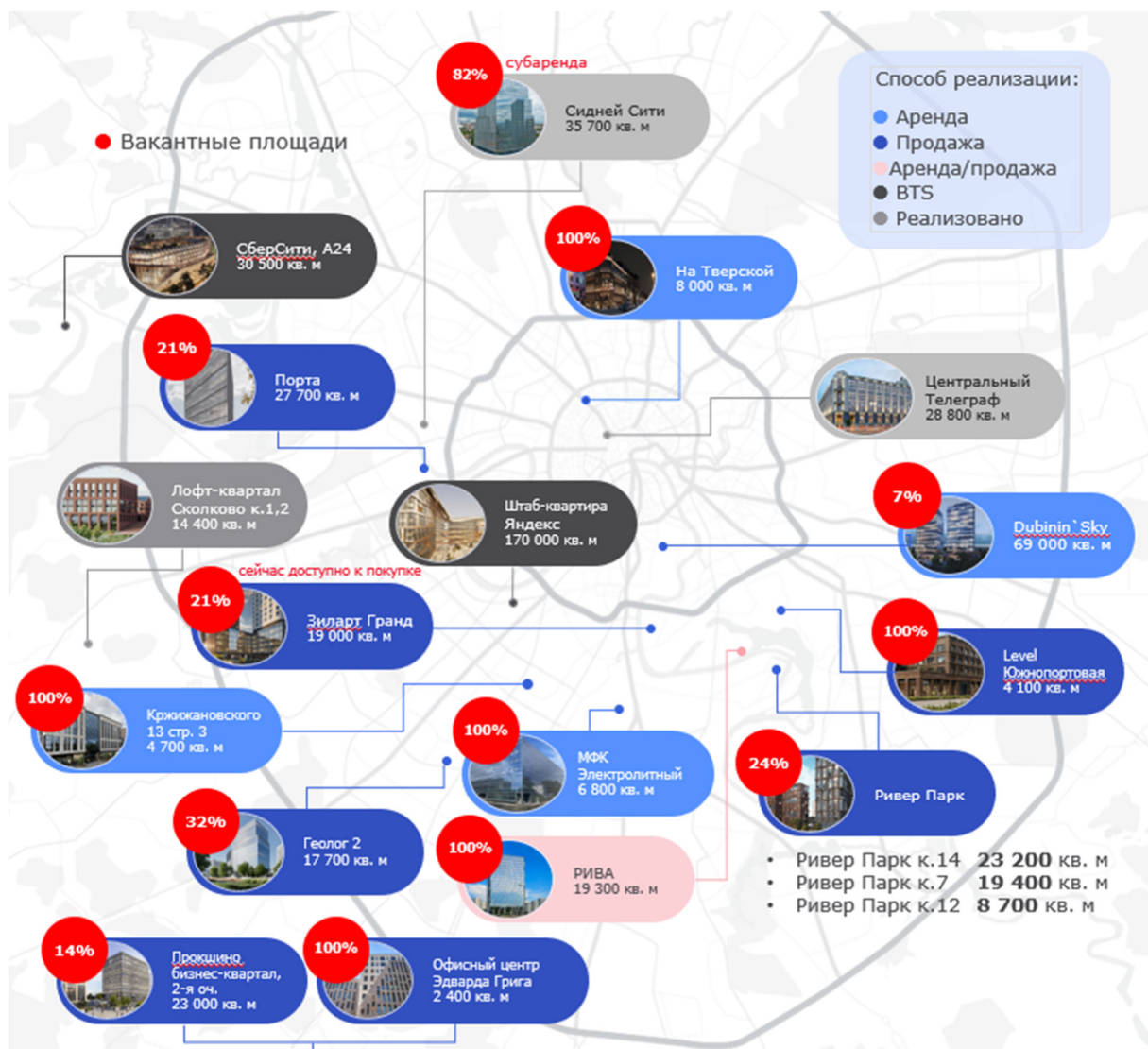
По итогам полугодия совокупный объём нового предложения достиг **643 тыс. кв. м.**

Вакантно в аренду/субаренду
10%

Вакантно на продажу
7%

Вакантно в аренду/продажу
4%

Рисунок 6 Введённые в эксплуатацию объекты во II квартале 2026 года



Источник: Nikoliers

Спрос

Спрос снизился на 16% за год.

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

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

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

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

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

Рисунок 7 Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 6 мес. 2026 г.

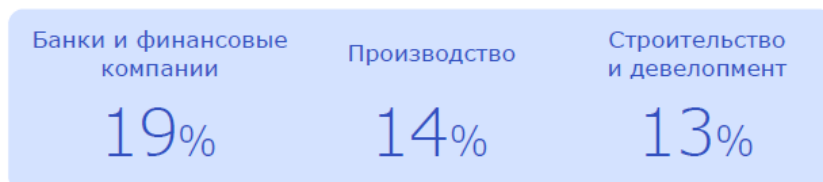
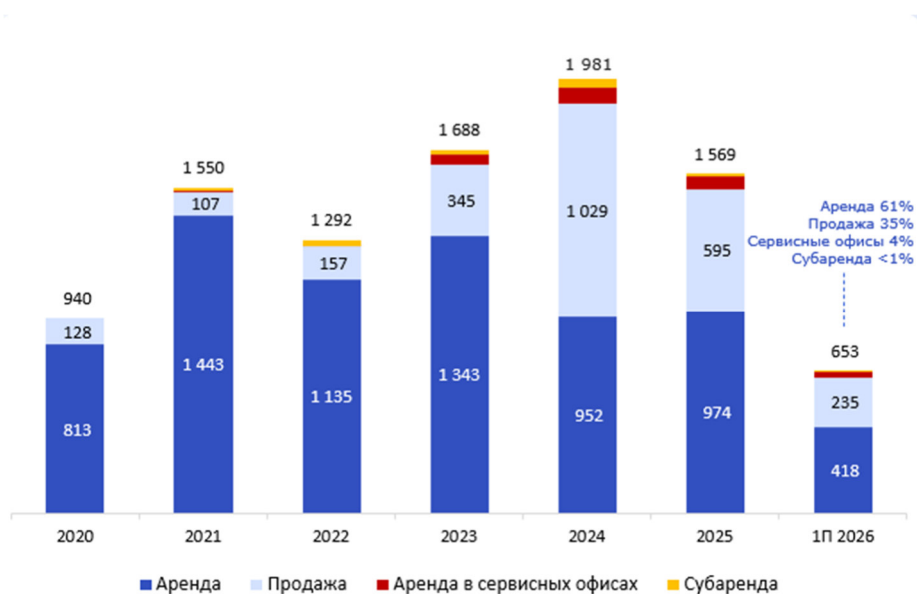


Рисунок 8 Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м*



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

Источники: Nikoliers

Ставки аренды

Разнонаправленная динамика ставок сохраняется.

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

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

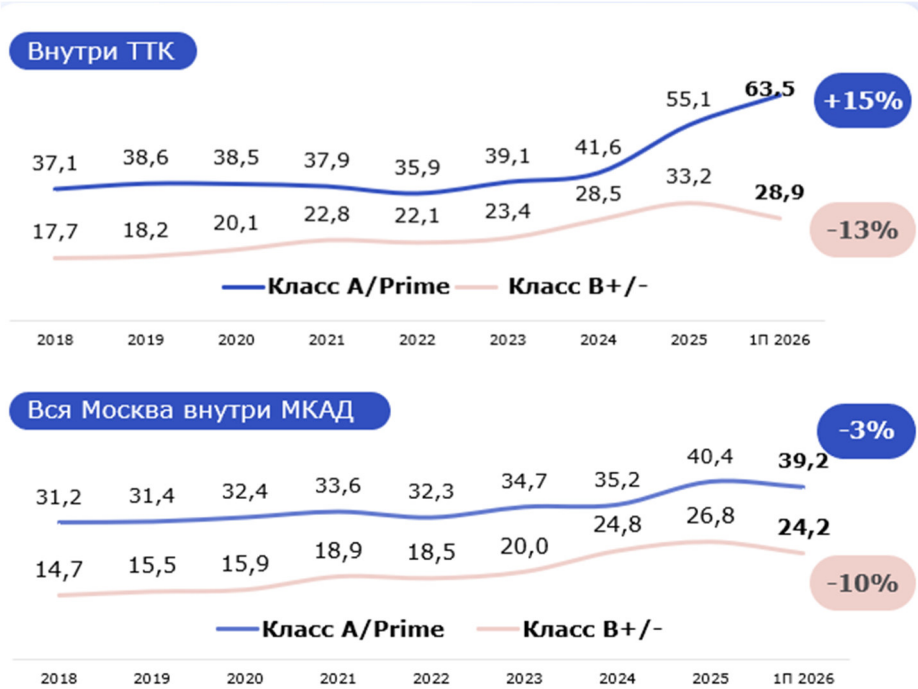
По итогам второго квартала разница между ставками в помещениях с отделкой и без неё в готовых объектах в среднем составляет 20%.

Рисунок 9 Средние ставки аренды внутри ТТК, динамика за год

Prime	A	B+
80 500 руб. кв. м в год	51 500 руб. кв. м в год	32 100 руб. кв. м в год
▲ 16%	▼ 1%	▲ 5%

Источник: Nikoliers

Рисунок 10 Динамика ставок аренды за полгода по локациям, тыс. руб/кв. м/год



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

Источник: Nikoliers

Ценовая граница между центром и периферией размывается.

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

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

Рисунок 11 Портфель ключевых собственников

Сумма площадей класса Prime, A, B+	Доля от общего стока класса Prime, A, B+	Вакансия
2,3 млн кв. м	13%	5,6%
▲ 2,1 п. п.		
Средние ставки аренды, руб./кв.м/год		
Prime/A	B+	
52 100	25 400	
▼ 7%	▼ 12%	

Источник: Nikoliers

Рисунок 12 Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за I полугодие 2026 г.



Источник: Nikoliers

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

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

Продажа блоков в строящихся зданиях

Рынок офисных продаж корректируется после активного роста 2024–2025.

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

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

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

Рисунок 13 Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

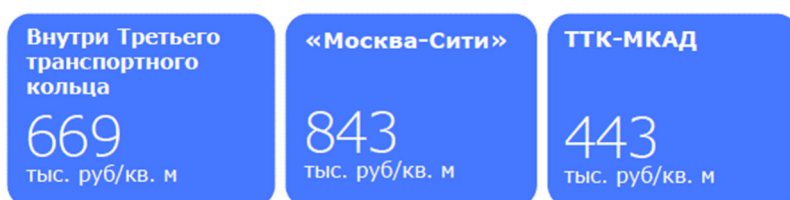
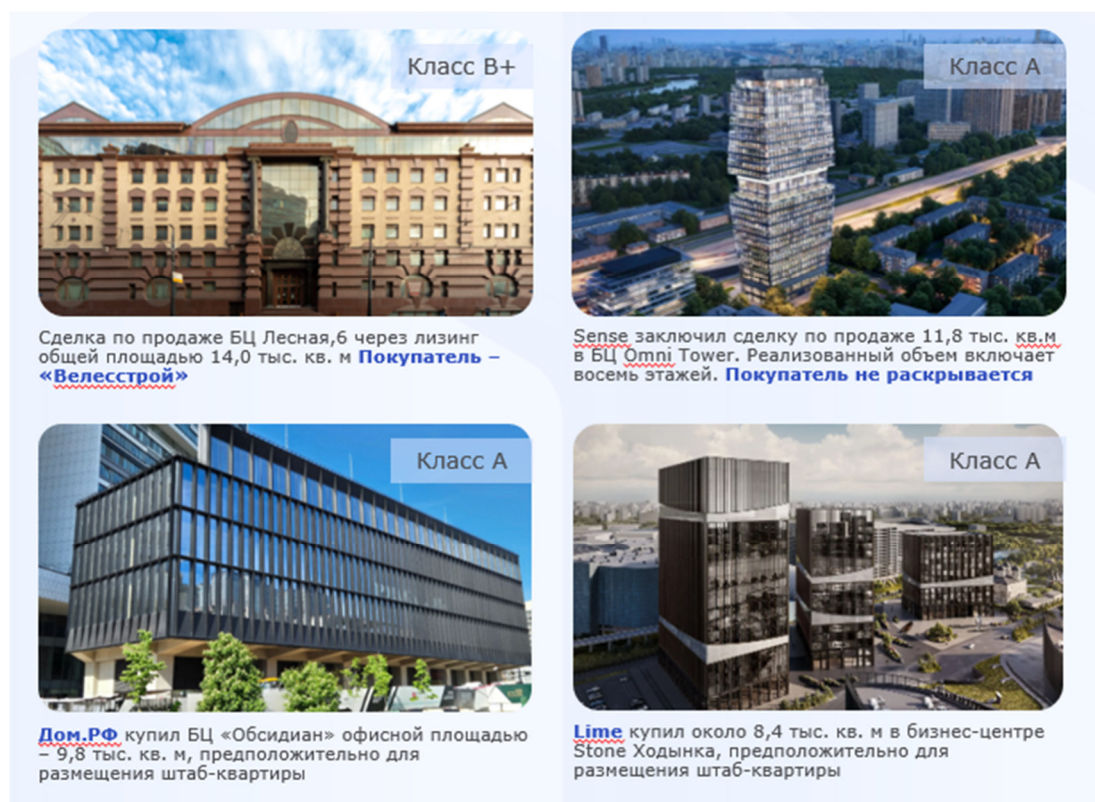


Рисунок 14 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за I полугодие 2026 г.



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

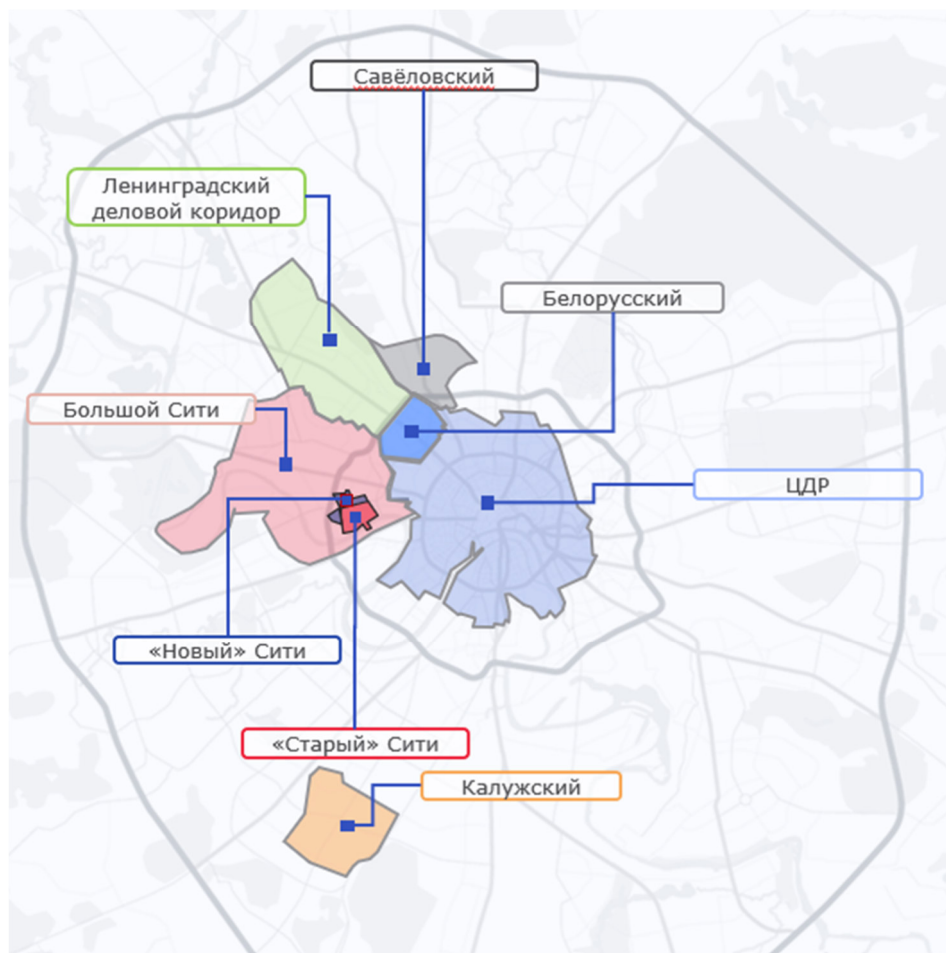
Источник: Nikoliers

Индикаторы по ключевым деловым районам

Таблица 8 Ставки аренды, цены продаж на первичном рынке и вакантность в ключевых деловых районах

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

Рисунок 15 Ключевые деловые районы



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

Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года.

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

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

**Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца II квартала, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД. В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источники: Nikoliers

Прогнозы офисного рынка. Тенденции

Сохраняется тренд увеличения предложения офисных площадей на продажу.

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

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

Влияние на рынок:

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

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

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

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

Влияние на рынок:

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

4. 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 осуществлялся только на 1-й год постпрогнозного периода.
- Прогноз денежных потоков и модель дисконтированных денежных потоков, используемые для оценки стоимости Объекта в рамках доходного подхода построены на квартальной основе.
- В рамках настоящего отчета используется номинальный денежный поток, т.е. в течение прогнозного периода учитывается инфляция.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
- Оценка справедливой стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что 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 июль 2026 г.

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

Результаты опроса: июль 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,2	4,6	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,0	4,9	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,5	12,2	10,0	8,6
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,6	1,3	1,7	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,5	2,7	2,8
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,2	8,0	7,0	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,2	-2,5	-1,9	-1,5
Экспорт товаров и услуг	550	641	465	477	468	510	483	489	497

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 9 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Чистопрудный бульвар 17 стр.1	ул. Петровка, 5	Романов пер, д 4 стр 2	Цветной бульвар, д. 2.
Метро	Чистые пруды, 7 минут пешком	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Александровский Сад 3 мин.	Трубная 1 мин.
Название бизнес-центра	Бульварное кольцо	Берлинский дом	Романов Двор 2	Легенда Цветного
Краткое описание	Общая площадь 8 216,2 м² Год постройки 2004 Этажность 8 этажей Парковка 74 места	Общая площадь 13 380,8 м² Год постройки 2002 Этажность 8 этажей Парковка 42 места	Общая площадь 30 888 м² Год постройки 2003 Этажность 7 этажей Парковка 280 места	Общая площадь 106 101,7 м² Год постройки 2010 Этажность 14 этажей Парковка 617 места
Площадь предлагаемого блока	блоки 300 - 1300 кв.м	514,5 кв.м	1 400,5 кв.м	от 326 до 2740 кв.м
Предложение		89 060 руб вкл. операционные расходы и НДС	109 800 руб вкл. операционные расходы и НДС	70 000 руб не включая операционные расходы, без НДС 12 400 руб. - opex
Ставка аренды за кв. м в год, с учетом операционных расходов, без НДС и коммунальных платежей		73 000 р.	90 000 р.	82 400 р.
Дата предложения/сделки	Дата оценки – 27 августа 2026 года	Предложение - август, 2026 года	Предложение - август, 2026 года	Предложение - август, 2026 года
Источник		https://m2data.net/ru/arenda/68889	https://m2data.net/ru/arenda/52946	https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-legenda-cvetnogo
Корректировки		-	-	-
Ставка аренды за кв. м в год, без учета НДС и коммунальных платежей, включая операционные расходы		82 000 р.	90 000 р.	82 400 р.
Состояние помещений	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.
Скорректированная ставка аренды		82 000 р.	90 000 р.	82 400 р.
Тип цены		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на тип цены		-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная ставка аренды		73 185 р.	80 325 р.	73 542 р.
Дата сделки/предложения	Дата оценки - 27 февраля 2025 года	Предложение - август, 2026 года	Предложение - август, 2026 года	Предложение - август, 2026 года
Корректировка на дату сделки/предложения		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		73 185 р.	80 325 р.	73 542 р.
Удаленность от метро	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Александровский Сад 3 мин.	Трубная 1 мин.
Корректировка на удаленность от метро	0%	0%	-10%	-10%
Престижность местоположения	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	между Бульварным и Садовым кольцом
Корректировка на местоположение		-9,1%	-9,1%	5,0%
Общая площадь блока	515 кв.м	1 862 кв.м	1 848 кв.м	от 326 до 2740 кв.м
Корректировка на общую площадь блока	0%	0%	0%	0%

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень визуализации	2-я линия застройки	1-я линия застройки	2-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка на уровень визуализации		-4%	0%	-4%
Паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг
Корректировка на парковочный коэффициент		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-13%	-19%	-9%
Скорректированная ставка аренды		63 604 р.	64 990 р.	66 923 р.
Ранг	3	1	1	1
Веса	100%	33%	33%	33%
Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв. м арендуемой площади в год, включая эксплуатационные расходы, без учета НДС и коммунальных платежей	65 000 р.			

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 августа 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 сопоставима с Объектом оценки. Корректировки не требуется. Аналог 2 и 3 расположены в непосредственной близости метро не более 3 минут пешком. К данным Аналогам была применена понижающая корректировка в размере 10%. Размер корректировки был подтвержден данными 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%.

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%. Аналог 3 расположен между Садовым кольцом и Бульварным кольцом (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), ABN, 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. Анализируемый блок Объекта находится в диапазоне от 300 до 1 000 кв. м, что сопоставимо с площадью Аналога 3. Корректировка на площадь арендуемого блока к данному Аналогу не применялась. Площадь Аналогов 1 и 2 выходит за нижнюю границу анализируемого диапазона. По данным офисных брокеров компании Николиерс, для Аналогов 2 и 3 не требуется корректировка на площадь, ввиду их небольшой площади по меркам офисного рынка и сопоставимости по площади с анализируемым диапазоном.

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 и 3 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 01.07.2026 г. отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,87-0,98 (среднее значение 0,93).

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

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,53	0,83	0,70
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,93	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,98	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,59	0,86	0,74
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,97	0,89
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	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 **65 000 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 22 842 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей. С учетом несущественной 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 машиномест подземного паркинга согласно договорам аренды, предоставленным Заказчиком, составляет 30 885 руб. /машиноместо в месяц, без НДС, наземного паркинга - 31 988 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 10 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
Романов Двор 2	Романов пер, д 4 стр 2	49 180
Дукат 3	ул. Гашека, д. 6	40 000
Легенда Цветного	Цветной бульвар, 2	40 000
Средняя ставка аренды		43 060
Мин значение		40 000
Мак значение		49 180
Корректировка на торг		-10,75%
Скорректированная ставка		38 400

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **38 400 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 **30 700 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 стабилизации 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 11 Прогноз изменения среднерыночных арендных ставок на помещения Объекта оценки, по прогнозным годам относительно базового года

Год	1 (база)	2	3	4	5	Постпрогнозный период
Офисные	Офисные	100,0%	104,6%	108,9%	113,2%	117,8%
Складские	Складские	100,0%	104,6%	108,9%	113,2%	117,8%
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 12 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 1 полугодия 2026 г.

Тип недвижимости	Уровень вакансий	Источник
Офисная	7,2% кл.А 5,5% кл.В	https://nikoliers.ru/analytics/
Офисная	3,6% кл.А 4,2% кл.В	https://kf.expert/publish
Офисная	2,2% кл.А 3,8% кл.В	https://core-xp.ru/research
Офисная	4,1% кл.А/В+	https://www.cmwp.ru/cwiq/
Офисная	1,9% кл.А 4,2% кл.В	https://ibcrealestate.ru/research/

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Величина постоянной недозагрузки для офисных помещений 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, то есть в размере 5%.

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 84,6%.

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

Таблица 13 Прогноз постоянной загрузки для помещений, которые пересдаются либо впервые сдаются в аренду по рыночным условиям

Год	1	2	3	4	5	Постпрогнозный 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	84,6%	84,6%	84,6%	84,6%	84,6%	84,6%

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 5 944 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 управление².

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,

² https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko_stoit_obs_luzhivanie_kommercheskoj_nedvizhimosti/

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 479 921 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

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 7-14 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

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

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе

— Средние ставки капитализации складских объектов

— Средние ставки капитализации торговых объектов

— Средние ставки капитализации офисных объектов

— Средние ставки капитализации гостиничных объектов

Источник: NF GROUP, Аналитика и исследования, 2026

Источnik: NF Group

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

Источnik: Nikoliers

Ставки капитализации

Москва

Санкт-Петербург

Офисная недвижимость

11,0 – 12,5 %

11,25 – 12,75 %

Торговая недвижимость

11,5 – 13,0 %

12,0 – 13,5 %

Складская недвижимость

11,25 – 12,75 %

11,5 – 13,0 %

Гостиничная недвижимость

10,75 – 12,25 %

11,0 – 12,5 %

Источnik: IBC

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ*	IV кв. 2025 г.	I–II кв. 2026 г.	Прогноз на 2026 г.
Офисы Источники при рассмотрении качественных объектов на фоне роста инвестиционного интереса к сектору	11,5–12,5	11,0–12,5	11,0–12,5
Торговые центры Снижение дисбаланса спроса и предложения при ограниченности количества качественных сделок с качественными объектами	12,0–13,0	12,0–13,0	12,0–13,0
Склады Продолжающийся рост рынка складов делового назначения и дивиденды сегмента	11,0–13,0	11,5–13,0	11,5–13,0

Источnik: 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:

$$Ro = Yo - g, \text{ где}$$

Ro – коэффициент капитализации;

Yo – ставка дисконта;

g – средний темп изменения стоимости актива.

Темп роста для Объекта был принят на уровне 4,71%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере **16,18%**.

$$Y_o = R_o (11,5\%) + g (4,71\%) = 16,21\%.$$

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 августа 2026 года** без учета НДС составляет округленно:

2 794 000 000 рублей.

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

Таблица 15 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	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2029	2029
Календарный квартал		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
ДОХОДЫ													
Арендный доход / Rent Incom		100 930 893 p.	102 489 900 p.	104 782 101 p.	105 744 853 p.	106 504 149 p.	107 913 131 p.	110 230 456 p.	110 909 301 p.	111 614 240 p.	113 031 198 p.	116 987 532 p.	119 919 003 p.
В соответствии с текущими договорами аренды		97 729 893 p.	99 173 700 p.	101 373 801 p.	101 553 253 p.	102 111 213 p.	103 520 195 p.	105 837 520 p.	106 516 365 p.	107 133 446 p.	108 550 404 p.	106 203 159 p.	90 259 328 p.
Потенциальный валовый доход		93 409 279 p.	94 938 909 p.	97 093 284 p.	97 887 698 p.	98 535 788 p.	99 944 770 p.	102 162 812 p.	102 788 759 p.	103 392 976 p.	104 809 934 p.	102 588 820 p.	88 160 190 p.
Потенциальный валовый доход		144 477 p.	144 477 p.	153 145 p.	153 145 p.	153 145 p.	153 145 p.	162 334 p.	162 334 p.	162 334 p.	162 334 p.	172 074 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход		4 176 137 p.	4 090 314 p.	4 127 372 p.	3 512 409 p.	3 422 279 p.	3 422 279 p.	3 512 374 p.	3 565 272 p.	3 578 135 p.	3 578 135 p.	3 442 265 p.	2 099 138 p.
В соответствии со среднерыночными данными		3 201 000 p.	3 316 200 p.	3 408 300 p.	4 191 600 p.	4 392 936 p.	4 392 936 p.	4 392 936 p.	4 392 936 p.	4 480 795 p.	4 480 795 p.	10 784 373 p.	29 659 676 p.
Потенциальный валовый доход		0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	6 063 870 p.	23 247 784 p.
Потенциальный валовый доход		0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	157 319 p.
Потенциальный валовый доход		3 201 000 p.	3 316 200 p.	3 408 300 p.	4 191 600 p.	4 392 936 p.	4 392 936 p.	4 392 936 p.	4 392 936 p.	4 480 795 p.	4 480 795 p.	4 720 503 p.	6 254 573 p.
Прочие доходы													
ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		100 930 893 p.	102 489 900 p.	104 782 101 p.	105 744 853 p.	106 504 149 p.	107 913 131 p.	110 230 456 p.	110 909 301 p.	111 614 240 p.	113 031 198 p.	116 987 532 p.	119 919 003 p.
Потери от недополучения арендной платы		492 462 p.	510 185 p.	524 354 p.	644 862 p.	5 602 626 p.	5 673 075 p.	5 783 977 p.	5 815 274 p.	5 859 002 p.	5 929 850 p.	6 158 866 p.	6 540 507 p.
Потери от недополучения арендной платы		0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	4 926 789 p.	4 997 239 p.	5 108 141 p.	5 139 438 p.	5 169 649 p.	5 240 497 p.	5 432 635 p.	5 570 399 p.
Потери от недополучения арендной платы		0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	7 866 p.
Потери от недополучения арендной платы		492 462 p.	510 185 p.	524 354 p.	644 862 p.	675 836 p.	675 836 p.	675 836 p.	675 836 p.	689 353 p.	689 353 p.	726 231 p.	962 242 p.
ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ		492 462 p.	510 185 p.	524 354 p.	644 862 p.	5 602 626 p.	5 673 075 p.	5 783 977 p.	5 815 274 p.	5 859 002 p.	5 929 850 p.	6 158 866 p.	6 540 507 p.
ИТОГО РЕЗУЛЬТИРУЮЩИЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		100 438 432 p.	101 979 715 p.	104 257 747 p.	105 099 992 p.	100 901 523 p.	102 240 056 p.	104 446 479 p.	105 094 027 p.	105 755 238 p.	107 101 349 p.	110 828 666 p.	113 378 497 p.
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК													
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ													
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		12 209 225 p.	12 209 225 p.	12 209 225 p.	12 209 225 p.	12 807 477 p.	12 807 477 p.	12 807 477 p.	12 807 477 p.	13 308 055 p.	13 308 055 p.	13 308 055 p.	13 308 055 p.
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ 5,0%		5 021 922 p.	5 098 986 p.	5 212 887 p.	5 255 000 p.	5 045 026 p.	5 112 003 p.	5 222 324 p.	5 254 701 p.	5 287 762 p.	5 355 067 p.	5 541 433 p.	5 668 925 p.
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ		17 231 147 p.	17 308 211 p.	17 422 112 p.	17 464 225 p.	17 852 503 p.	17 919 480 p.	18 029 801 p.	18 062 178 p.	18 595 817 p.	18 663 123 p.	18 849 489 p.	18 976 980 p.
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ													
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ		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		479 921 p.	0 p.	0 p.	0 p.	479 921 p.	0 p.	0 p.	0 p.	479 921 p.	0 p.	0 p.	0 p.
ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ		8 219 863 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	8 219 863 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	8 219 863 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ		2 008 769 p.	2 039 594 p.	2 085 155 p.	2 102 000 p.	2 018 030 p.	2 044 801 p.	2 088 930 p.	2 101 881 p.	2 115 105 p.	2 142 027 p.	2 216 573 p.	2 267 570 p.
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		27 459 779 p.	27 087 748 p.	27 247 210 p.	27 305 167 p.	28 090 447 p.	27 704 224 p.	27 858 673 p.	27 904 002 p.	28 930 785 p.	28 545 092 p.	28 806 005 p.	28 984 493 p.
ИТОГО РЕЗУЛЬТИРУЮЩИЙ ДОХОД		72 978 653 p.	74 891 967 p.	77 010 537 p.	77 793 824 p.	72 811 076 p.	74 535 832 p.	76 587 806 p.	77 190 026 p.	76 824 453 p.	78 556 256 p.	82 022 661 p.	84 394 004 p.
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ													
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ													
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ													
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		72 978 653 p.	74 891 967 p.	77 010 537 p.	77 793 824 p.	72 811 076 p.	74 535 832 p.	76 587 806 p.	77 190 026 p.	76 824 453 p.	78 556 256 p.	82 022 661 p.	84 394 004 p.
ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		71 620 930 p.	70 789 295 p.	70 108 509 p.	68 210 924 p.	61 486 584 p.	60 624 808 p.	59 997 497 p.	58 240 208 p.	55 827 662 p.	54 981 803 p.	55 291 743 p.	54 793 148 p.
Терминальная ставка капитализации		11,50%											
Ставка дисконтирования		16,21%											
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА		2 794 000 000 p.											

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	2030	2030	2030	2030	2031	2031	2031	2031	2032	2032		
	Календарный квартал	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II		
ДОХОДЫ															
Арендный доход / Rent Incom		126 921 529 p.	128 041 629 p.	129 058 085 p.	130 424 024 p.	135 440 394 p.	135 440 394 p.	134 798 101 p.	134 798 101 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.		
В соответствии с текущими договорами аренды		74 028 345 p.	75 148 445 p.	30 436 236 p.	24 295 379 p.	17 134 262 p.	17 134 262 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.		
Потенциальный валовый доход	Офисы	73 168 313 p.	74 288 413 p.	29 555 389 p.	23 754 185 p.	16 593 068 p.	16 593 068 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.		
	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.		
	Парковка	860 032 p.	860 032 p.	880 847 p.	541 194 p.	541 194 p.	541 194 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.		
В соответствии со среднерыночными данными		52 893 184 p.	52 893 184 p.	98 621 849 p.	106 128 646 p.	118 306 132 p.	118 306 132 p.	134 798 101 p.	134 798 101 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.		
Потенциальный валовый доход	Офисы	44 841 864 p.	44 841 864 p.	90 570 529 p.	97 710 572 p.	109 703 379 p.	109 703 379 p.	125 571 868 p.	125 571 868 p.	130 594 742 p.	130 594 742 p.	130 594 742 p.	130 594 742 p.		
	Склады	163 612 p.	163 612 p.	163 612 p.	163 612 p.	170 156 p.	170 156 p.	170 156 p.	170 156 p.	176 962 p.	176 962 p.	176 962 p.	176 962 p.		
	Парковка	7 887 709 p.	7 887 709 p.	7 887 709 p.	8 254 462 p.	8 432 597 p.	8 432 597 p.	9 056 078 p.	9 056 078 p.	9 250 767 p.	9 250 767 p.	9 250 767 p.	9 250 767 p.		
Прочие доходы															
ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		126 921 529 p.	128 041 629 p.	129 058 085 p.	130 424 024 p.	135 440 394 p.	135 440 394 p.	134 798 101 p.	134 798 101 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.	140 022 471 p.		
Потери от недополучения арендной платы		7 122 183 p.	7 178 188 p.	7 227 970 p.	7 351 336 p.	7 620 653 p.	7 620 653 p.	7 680 344 p.	7 680 344 p.	7 961 780 p.	7 961 780 p.	7 961 780 p.	7 961 780 p.		
Потери от недополучения арендной платы	Офисы	5 900 509 p.	5 956 514 p.	6 006 296 p.	6 073 238 p.	6 314 822 p.	6 314 822 p.	6 278 593 p.	6 278 593 p.	6 529 737 p.	6 529 737 p.	6 529 737 p.	6 529 737 p.		
	Склады	8 181 p.	8 181 p.	8 181 p.	8 181 p.	8 508 p.	8 508 p.	8 508 p.	8 508 p.	8 848 p.	8 848 p.	8 848 p.	8 848 p.		
	Парковка	1 213 494 p.	1 213 494 p.	1 213 494 p.	1 269 917 p.	1 297 323 p.	1 297 323 p.	1 393 243 p.	1 393 243 p.	1 423 195 p.	1 423 195 p.	1 423 195 p.	1 423 195 p.		
ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИИ ПЛОЩАДЕЙ		7 122 183 p.	7 178 188 p.	7 227 970 p.	7 351 336 p.	7 620 653 p.	7 620 653 p.	7 680 344 p.	7 680 344 p.	7 961 780 p.	7 961 780 p.	7 961 780 p.	7 961 780 p.		
ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		119 799 346 p.	120 863 441 p.	121 830 115 p.	123 072 689 p.	127 819 741 p.	127 819 741 p.	127 117 757 p.	127 117 757 p.	132 060 691 p.	132 060 691 p.	132 060 691 p.	132 060 691 p.		
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК															
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ															
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		13 796 424 p.	13 796 424 p.	13 796 424 p.	13 796 424 p.	14 284 793 p.	14 284 793 p.	14 284 793 p.	14 284 793 p.	14 773 162 p.	14 773 162 p.	14 773 162 p.	14 773 162 p.		
	5,0%	5 989 967 p.	6 043 172 p.	6 091 506 p.	6 153 634 p.	6 390 987 p.	6 390 987 p.	6 355 888 p.	6 355 888 p.	6 603 035 p.	6 603 035 p.	6 603 035 p.	6 603 035 p.		
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ		19 786 392 p.	19 839 596 p.	19 887 930 p.	19 950 059 p.	20 675 780 p.	20 675 780 p.	20 640 681 p.	20 640 681 p.	21 376 197 p.	21 376 197 p.	21 376 197 p.	21 376 197 p.		
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ															
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ		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		479 921 p.	0 p.	0 p.	0 p.	479 921 p.	0 p.	0 p.	0 p.	479 921 p.	0 p.	0 p.	0 p.		
ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ		8 219 863 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	8 219 863 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	8 219 863 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.	7 739 943 p.		
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ		2 395 987 p.	2 417 269 p.	2 436 602 p.	2 461 454 p.	2 556 395 p.	2 556 395 p.	2 542 355 p.	2 542 355 p.	2 641 214 p.	2 641 214 p.	2 641 214 p.	2 641 214 p.		
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		30 402 242 p.	29 996 808 p.	30 064 475 p.	30 151 455 p.	31 452 039 p.	30 972 118 p.	30 922 979 p.	30 922 979 p.	32 237 274 p.	31 757 353 p.	31 757 353 p.	31 757 353 p.		
		89 397 104 p.	90 866 633 p.	91 765 640 p.	92 921 234 p.	96 367 702 p.	96 847 623 p.	96 194 778 p.	96 194 778 p.	99 823 417 p.	100 303 338 p.	100 303 338 p.	100 303 338 p.		
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ											3 484 638 529 p.				
											8 711 596 p.				
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ											8 711 596 p.				
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ															
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		89 397 104 p.	90 866 633 p.	91 765 640 p.	92 921 234 p.	96 367 702 p.	96 847 623 p.	96 194 778 p.	96 194 778 p.	3 475 926 933 p.					
ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		55 901 870 p.	54 726 233 p.	53 230 366 p.	51 913 768 p.	51 854 604 p.	50 191 828 p.	48 015 756 p.	46 245 769 p.	1 639 967 577 p.					
Терминальная ставка капитализации		11,50%													
Ставка дисконтирования		16,21%													
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА		2 794 000 000 p.													

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 16 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	2 794 000 000 р.
Вес подхода	-	-	100%
Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)	2 794 000 000 р.		

Источник: расчет Оценщика

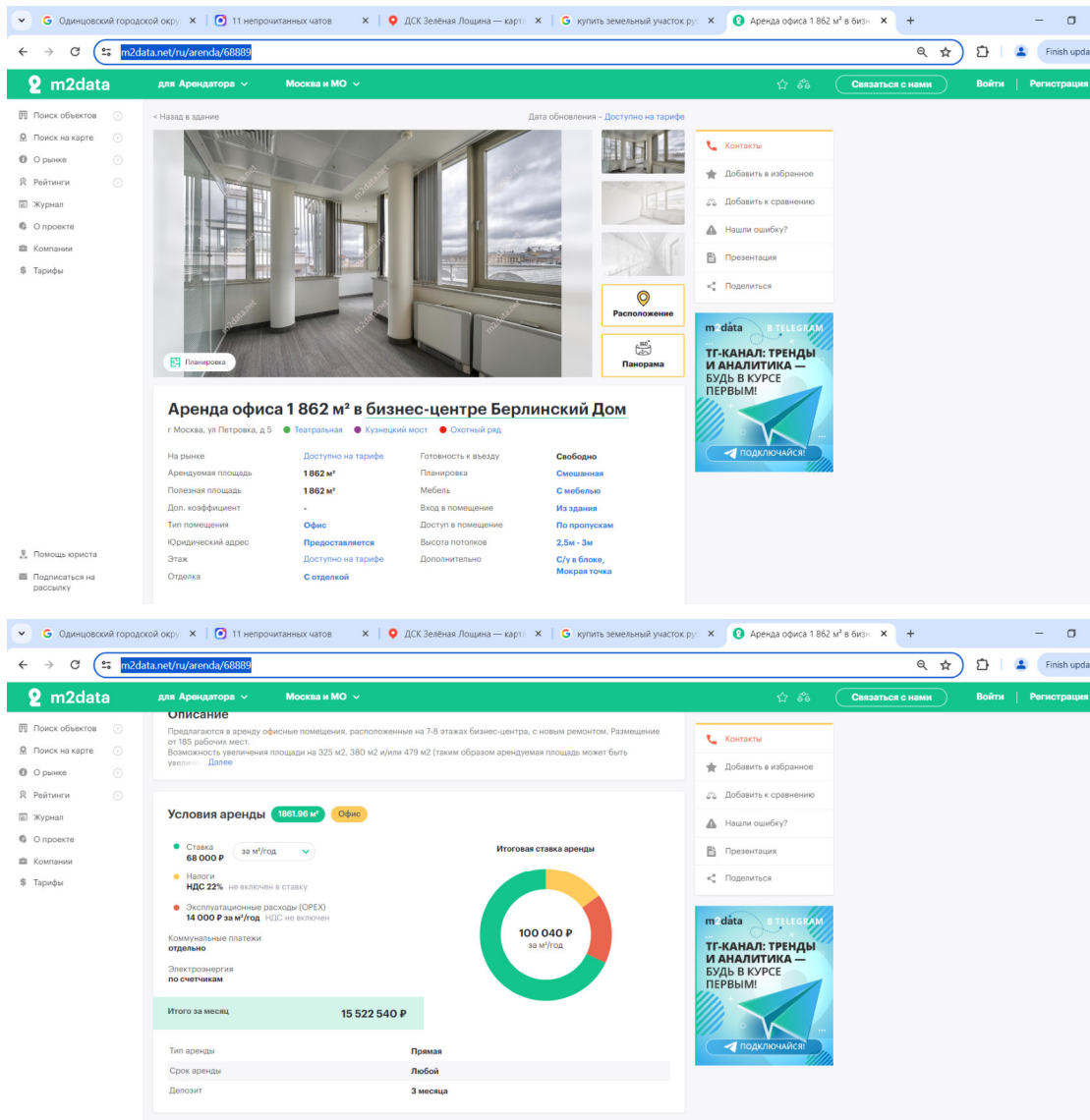
Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость Объекта, составляет:

2 794 000 000 рублей без учета НДС

8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

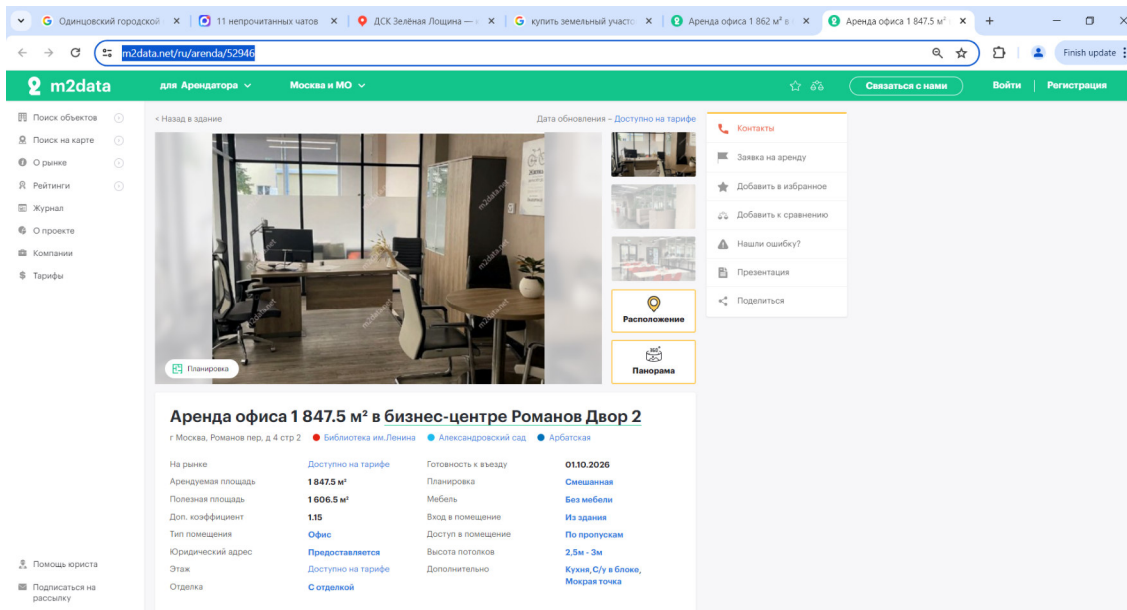
Аналог 1



The screenshot displays the m2data website interface for a commercial real estate listing. The main section features a large image of a modern office interior with large windows and a glass partition. Below the image, the title reads 'Аренда офиса 1 862 м² в бизнес-центре Берлинский Дом'. The location is specified as 'г. Москва, ул. Петровка, д. 5' near 'Театральная', 'Кузнецкий мост', and 'Охотный ряд' stations. A table lists key features: 'Арендная площадь' (1 862 м²), 'Полезная площадь' (1 862 м²), 'Доп. коэффициент' (-), 'Тип помещения' (Офис), 'Юридический адрес' (Предоставляется), 'Этаж' (Доступно на тарифе), and 'Отделка' (С отделкой). It also mentions 'Готовность к въезду' (Планировка, Мебель, Вход в помещение, Доступ в помещение, Высота потолков, Дополнительно) and 'Свободно' (Смещенная, С мебелью, Из здания, По пропускам, 2.5м - 3м, С/у в блоке, Мокрая точка).

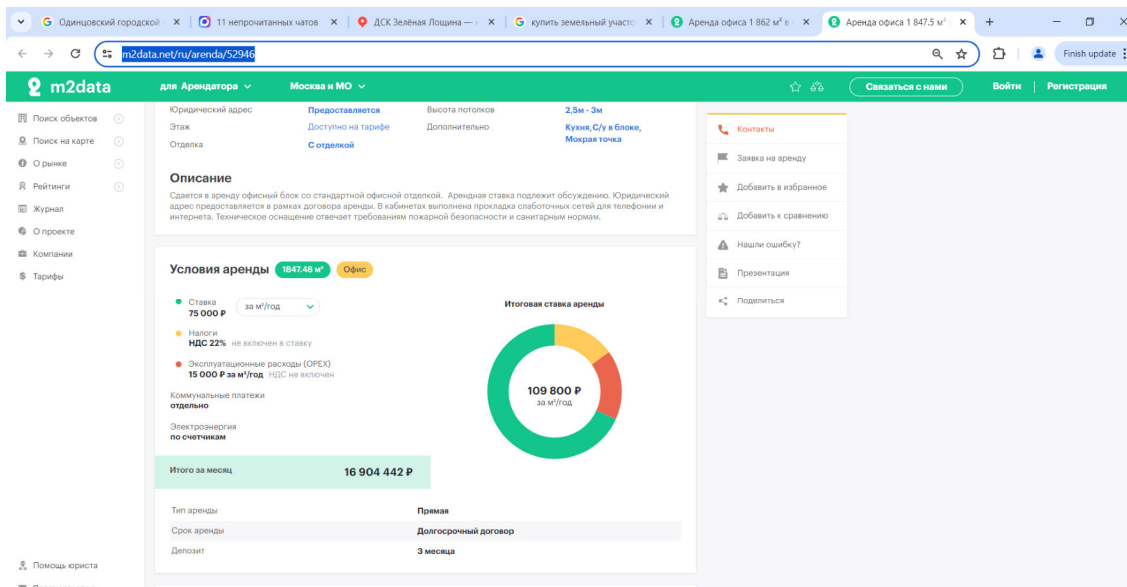
The 'Условия аренды' section shows a breakdown of costs: 'Ставка' (68 000 Р за м²/год), 'Налог НДС 22%' (не включен в ставку), and 'Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)' (14 000 Р за м²/год, НДС не включен). A donut chart illustrates the 'Итоговая ставка аренды' (100 040 Р за м²/год). The total monthly cost is 'Итого за месяц: 15 522 540 Р'. The rental terms are listed as 'Тип аренды: Прямая', 'Срок аренды: Любой', and 'Депозит: 3 месяца'.

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	01.10.2026
Арендная площадь	1 847.5 м²	Планировка	Смешанная
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
Юридический адрес	Предоставляется	Высота потолков	2,5м - 3м
Этаж	Доступно на тарифе	Дополнительно	Кухня, С/у в блоке, Мокрая точка
Отделка	С отделкой		



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 кабелоточных сетей для телефона и интернета. Техническое оснащение отвечает требованиям пожарной безопасности и санитарным нормам.

Условия аренды 1847.48 м² Офис

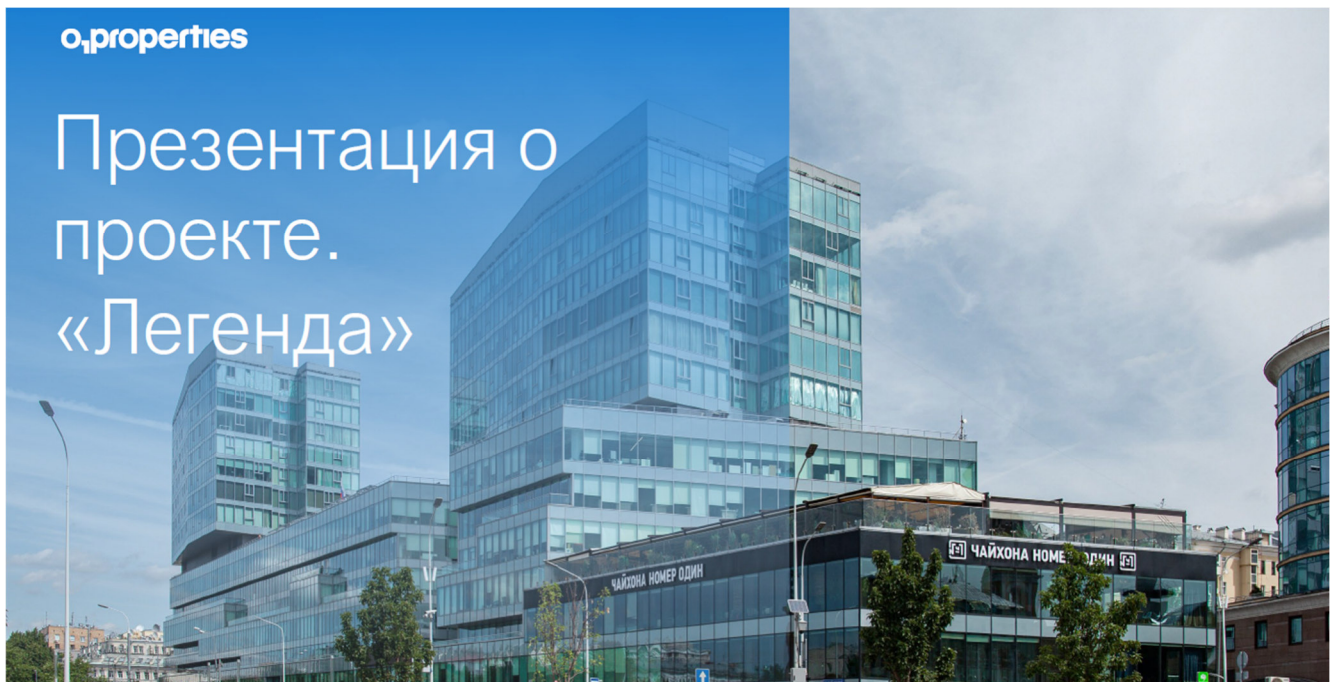
Ставка	75 000 Р	за м²/год
Налоги НДС 22%	не включен в ставку	
Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)	15 000 Р за м²/год	НДС не включен

Коммунальные платежи отдельно
Электроэнергия по счетчикам

Итого за месяц 16 904 442 Р

Итоговая ставка аренды 109 800 Р за м²/год

Тип аренды	Прямая
Срок аренды	Долгосрочный договор
Депозит	3 месяца



8

O1 Properties 2026

Коммерческие условия аренды

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