07 октября 2026 г.

Отчет об оценке №20261005-3

# Заказчик: ООО УК «Активо-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, по состоянию на 02 октября 2026 г.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519

ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4D7B14B24F34B10121BBD

ООО «Эф Си Джи»
115035, г. Москва, Космодамианская наб., БЦ «Риверсайд Тауэрс», д. 52 стр. 4, 12 этаж

Телефон +7 (495) 660 59 92
Факс +7 (495) 660 59 92 доб. 9
Сайт www.fcg-partners.com

Financial Consulting Group

**Конфиденциально** **07 октября 2026 г.**

**Вниманию:**
**Зеленова Владимира Алексеевича**

Уважаемый Владимир Алексеевич,

В соответствии с Договором на проведение оценки №07042026/22 от 08 апреля 2026 г. и Заданием на оценку №2 от 16 сентября 2026 г. и Дополнительным соглашением №1 от 02 октября 2026 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, по состоянию на 02 октября 2026 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости расположенных по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, по состоянию на 02 октября 2026 г., составляет:

**803 736 000 (Восемьсот три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) руб. без НДС**

**Итоговая справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5**

| Наименование | Общая площадь, кв. м | руб. без НДС |
|---|---|---|
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 | 1 047,5 | 410 390 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 | 455,9 | 182 410 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 | 353,1 | 141 825 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796 | 9,1 | 3 655 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800 | 12,8 | 1 757 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803 | 19,7 | 2 704 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804 | 17,1 | 2 346 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808 | 17,4 | 2 387 000 |
| Право аренды земельного участка, общая площадь 2 471 кв. м расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95 | 929,4 | 56 262 000 |
| **Итого** | **1 932,6** | **803 736 000** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

С уважением,
Генеральный директор Ситников А. Д.

Оценщик Ситников А. Д.

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**
FCG, Москва
Тел: +7 (495) 660 59 92
Моб: +7 (916) 428 01 71
ASitnikov@fcg-partners.com

**Колоколов Алексей**
FCG, Москва
Тел: +7 (495) 660 59 92
Моб: +7 (906) 747 67 05
AKolokolov@fcg-partners.com

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО **ООО "ЭФ СИ ДЖИ",** СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **07.10.26** 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4D7B14B24F34B10121BBD

# Сокращения и аббревиатуры

| | |
|---|---|
| **ед. изм.** | Единица измерения |
| **ЗК РФ** | «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) |
| **д.** | Дом |
| **долл.** | Доллар США |
| **КВ** | Квартал |
| **кв. м** | Квадратный метр |
| **км** | Километр |
| **куб. м** | Кубический метр |
| **м** | Метр |
| **мм** | Миллиметр |
| **млн** | Миллион |
| **млрд** | Миллиард |
| **к/у** | Коммунальные расходы/платежи/услуги |
| **ОР** | Операционные расходы |
| **ЕГРН** | Единый государственный реестр недвижимости |
| **НДС** | Налог на добавленную стоимость |
| **р-н** | Район |
| **руб.** | Российский рубль |
| **трлн** | Триллион |
| **тыс.** | Тысяча |
| **ул.** | Улица |
| **ФСГС, Росстат** | Федеральная служба государственной статистики |
| **чел.** | Человек |
| **ТТК** | Третье транспортное кольцо |
| **ЦДР** | Центральный Деловой район |
| **ММДЦ** | Московский международный деловой центр |
| **МЭР** | Министерство экономического развития |
| **СК** | Садовое кольцо |
| **ДДА** | Договор долгосрочной аренды |
| **ДП** | Дачный поселок |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Содержание


| | стр. |
|---|---|
| **Общая часть** | |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 5 |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности | 9 |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 11 |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 12 |
| ▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | 13 |
| ▶ Основные факты и выводы | 14 |
| **Описание Объекта оценки** | 18 |
| **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость** | 26 |
| **Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке** | 38 |
| **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки** | 72 |
| **Приложения** | 77 |


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/4)

| | |
|---|---|
| **Объект оценки, включая права на Объект оценки** | ▶ Объект оценки, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, в количестве 9 единиц:<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808<br>– Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, улица Брянская, земельный участок 5<br>▶ Права на объект оценки: право общей долевой собственности на помещения, право аренды земельного участка без выдела в натуре. Ограничение (обременение) прав не учитываются |
| **Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)** | ▶ Объект оценки, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, в количестве 9 единиц:<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808<br>– Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, улица Брянская, земельный участок 5 |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/4)

| | |
|---|---|
| **Цель оценки** | ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей |
| **Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** | ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| **Вид стоимости** | ▶ Справедливая стоимость |
| **Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости** | ▶ Предпосылки стоимости:<br>– предполагается сделка с Объектом оценки<br>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)<br>– дата оценки – 02 октября 2026 г.<br>– предполагаемое использование объекта – текущее использование<br>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях<br>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки |
| **Дата оценки** | ▶ 02 октября 2026 г. |
| **Специальные допущения** | ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют |
| **Иные существенные допущения** | ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов<br>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам<br>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик<br>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда<br>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (3/4)

| | |
|---|---|
| **Иные существенные допущения (продолжение)** | ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов<br>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов<br>▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку<br>▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки<br>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом<br>▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора<br>▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами<br>▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев<br>▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7»)» Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость<br>▶ Осмотр Объекта оценки не проводился. Доступ Заказчиком предоставлен не был. Фотографии предоставлены Заказчиком |
| **Ограничения оценки** | ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (4/4)

| | |
|---|---|
| **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки** | ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно |
| **Указание на форму составления отчета об оценке** | ▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Применяемые стандарты оценочной деятельности (1/2)

**Информация о федеральных стандартах оценки**

- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

**Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки**

- Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Применяемые стандарты оценочной деятельности (2/2)

| | |
|---|---|
| **Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки** | – Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200<br>– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611<br>– Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»<br>– Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» |
| **Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки** | ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки<br>▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки<br>▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13<br>– ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки<br>– ФСО II, раскрывающий виды стоимости<br>– ФСО III, раскрывающий процесс оценки<br>– ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку<br>– ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки<br>– ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке<br>– ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости<br>– IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения |
| **Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки** | ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

**Специальные допущения**

- Специальные допущения отсутствуют

**Иные существенные допущения**

- В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7»)» Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Осмотр Объекта оценки не проводился. Доступ Заказчиком предоставлен не был. Фотографии предоставлены Заказчиком

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Сведения о заказчике оценки и об оценщике

**Заказчик**

- ООО УК «Активо-Капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ»:
  - Адрес места нахождения: 123022, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
  - Почтовый адрес: 123022, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
  - ОГРН 1247700744598, дата присвоения ОГРН: 15 ноября 2024 г.
  - ИНН 9704253526/ КПП 770301001

**Реквизиты Исполнителя**

- Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., БЦ «Риверсайд Тауэрс», д. 52 стр. 4, 12 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

**Проектная группа**

- Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

**Подтверждение квалификации оценщика**

- Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323,Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №048630-1 от «28» ноября 2025 г. №431 до «28» ноября 2028 г.
  - Место нахождения Оценщика: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., БЦ «Риверсайд Тауэрс», д. 52 стр. 4, 12 этаж
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/21036/25, выдан 09.12.2025 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2026 по 31.12.2026, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

| | |
|---|---|
| **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор** | ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<br>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика<br>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |
| **Сведения о независимости оценщика** | ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке<br>▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве<br>▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика<br>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |
| **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки** | ▶ Иные организации и специалисты не привлекались |
| **Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия** | ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Основные факты и выводы (1/4)

| | |
|---|---|
| **Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки** | ▶ Договор на проведение оценки №07042026/22 от 08 апреля 2026 г., Задание на оценку №2 от «16» сентября 2026 г. и Дополнительным соглашением №1 от 02 октября 2026 г. между ООО УК «Активо-Капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель») |
| **Порядковый номер отчета и дата составления** | ▶ Отчет №20261005-3 от 07 октября 2026 г. |
| **Общая информация, идентифицирующая Объект оценки** | ▶ Объект оценки, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, в количестве 9 единиц:<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808<br>– Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, улица Брянская, земельный участок 5 |
| **Дата оценки** | ▶ 02 октября 2026 г. |
| **Дата осмотра** | ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости** | ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B4B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Основные факты и выводы (2/4)

| | |
|---|---|
| **Результат оценки машино-мест, полученный при применении сравнительного подхода к оценке** | ▶ Не применялся |
| **Результат оценки машино-мест, полученный при применении затратного подхода к оценке** | ▶ Не применялся |
| **Результат оценки машино-мест, полученный при применении доходного подхода к оценке** | ▶ Машино-места, в количестве 4х единиц:<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3800:<br>– 1 757 000 (Один миллион семьсот пятьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3803<br>– 2 704 000 (Два миллиона семьсот четыре тысячи) руб., округленно, без НДС<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3804:<br>– 2 346 000 (Два миллиона триста сорок шесть тысяч) руб., округленно, без НДС<br>– Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3808:<br>– 2 387 000 (Два миллиона триста восемьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС |
| **Результат оценки офисных помещений, полученный при применении сравнительного подхода к оценке** | ▶ Офисные помещения в количестве 4х единиц:<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793<br>– 444 251 000 (Четыреста сорок четыре миллиона двести пятьдесят одна тысяча) руб., округленно, без НДС<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794<br>– 171 146 000 (Сто семьдесят один миллион сто сорок шесть тысяч) руб., округленно, без НДС<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795<br>– 137 460 000 (Сто тридцать семь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796<br>– 3 542 000 (Три миллиона пятьсот сорок две тысячи) руб., округленно, без НДС |
| **Результат оценки офисных помещений, полученный при применении затратного подхода к оценке** | ▶ Не применялся |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Основные факты и выводы (3/4)

| | |
|---|---|
| **Результат оценки офисных помещений, полученный при применении доходного подхода к оценке** | ▶ Офисные помещения в количестве 4х единиц:<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793<br>– 376 529 000 (триста семьдесят шесть миллионов пятьсот двадцать девять тысяч) руб., округленно, без НДС<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794<br>– 193 674 000 (сто девяносто три миллиона шестьсот семьдесят четыре тысячи) руб., округленно, без НДС<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795<br>– 146 190 000 (сто сорок шесть миллионов сто девяносто тысяч) руб., округленно, без НДС<br>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796<br>– 3 767 000 (три миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС |
| **Результат оценки права аренды земельного участка, полученный при применении доходного подхода к оценке** | ▶ Не применялся |
| **Результат оценки права аренды земельного участка, полученный при применении затратного подхода к оценке** | ▶ Не применялся |
| **Результат оценки права аренды земельного участка полученный при применении сравнительного подхода к оценке** | ▶ Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м (расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95:<br>– 56 262 000 (Пятьдесят шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи) руб., округленно, НДС не облагается |
| **Итоговая величина стоимости Объекта оценки** | ▶ **803 736 000** (Восемьсот три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) руб., округленно, без НДС, пообъектные результаты приведены в таблице далее |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Основные факты и выводы (4/4)

| Итоговая справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5 | | |
|---|---|---|
| **Наименование** | **Общая площадь, кв. м** | **руб. без НДС** |
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 | 1 047,5 | 410 390 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 | 455,9 | 182 410 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 | 353,1 | 141 825 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796 | 9,1 | 3 655 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800 | 12,8 | 1 757 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803 | 19,7 | 2 704 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804 | 17,1 | 2 346 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808 | 17,4 | 2 387 000 |
| Право аренды земельного участка, общая площадь 2 471 кв. м расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95 | 929,4 | 56 262 000 |
| **Итого** | **1 932,6** | **803 736 000** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО **ООО "ЭФ СИ ДЖИ"**, СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **07.10.26** 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Содержание

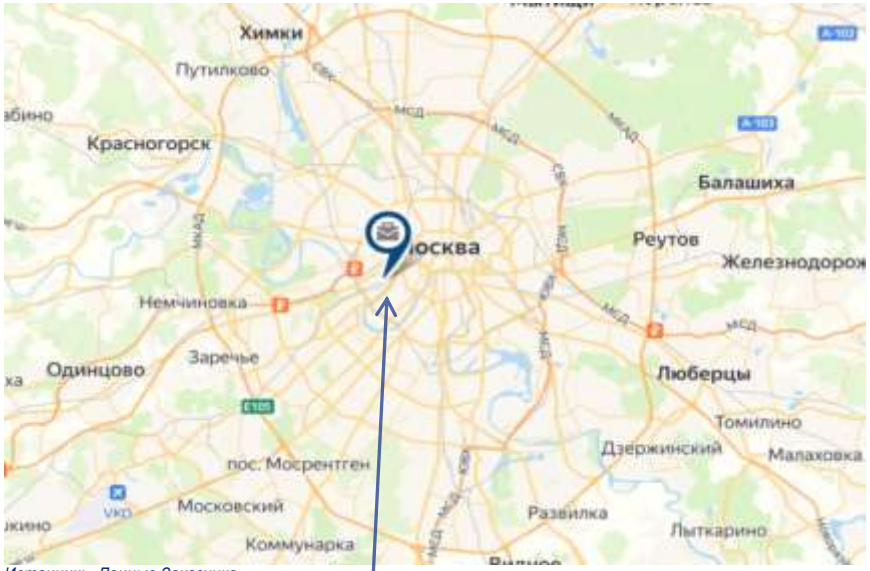

| | стр. |
|---|---|
| **Общая часть** | 4 |
| **Описание Объекта оценки** | |
| ▶ Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки | 19 |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки | 24 |
| **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость** | 26 |
| **Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке** | 38 |
| **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки** | 72 |
| **Приложения** | 77 |


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО **ООО "ЭФ СИ ДЖИ"**, СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **07.10.26** 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (1/5)

## Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы




*Источник: Данные Заказчика*



*Источник: Данные Заказчика*

## Описание Объекта оценки

- Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
  - Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95
- Офисные помещения и машино-места входящие в состав Объекта оценки располагаются в БЦ «Европа Билдинг». «Европа Билдинг» (Europe Building) — это современный бизнес-центр класса «В+», расположенный в престижном деловом районе Дорогомилово Западного округа Москвы
- Архитектура и интерьер
  - Фасад: здание выполнено в современном стиле с использованием навесных панелей из керамогранита и панорамного остекления
  - Входная группа: просторный атриум с отделкой из натурального камня и гранита.
  - Планировки: офисы предлагаются как в кабинетном формате, так и в виде открытых пространств (open space) с качественной отделкой
- Подробные характеристики офисных помещений и машино-мест представлены далее

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B4B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (2/5)

**Внутренние помещения**



*Источники: данные Заказчика*

**Внутренние помещения**



*Источники: данные Заказчика*

| Основные характеристики здания | |
|---|---|
| **Показатель** | **Значение** |
| Адрес | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5 |
| Административный округ, район | район Дорогомилово, ЗАО г. Москвы |
| Преобладающая застройка микрорайона | многоквартирная жилая, офисно-деловая, торговая |
| Транспортная доступность | 5 минут пути пешком от станции метро Киевская (400 м) |
| Удаленность от крупных автомагистралей | 700 м от Кутузовского проспекта |
| Экологическая обстановка | относительно благоприятная |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | отсутствуют |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) | магазины, отделения банков, торгово-развлекательные центры |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | хорошая, район с развитой инфраструктурой |
| Состояние прилегающей территории | хорошее |
| Характеристика местоположения Объекта оценки | отличное |

*Источники: анализ Исполнителя*

| Основные характеристики местоположения Объекта оценки | |
|---|---|
| **Показатель** | **Значение** |
| Тип здания | бизнес центр «Европа Билдинг» |
| Класс | класс В+ |
| Год постройки | 2004 |
| Общая площадь, кв. м | 15 676,6 |
| Материал стен | монолитный железобетон |
| Количество этажей | 13 |
| Инженерно-техническое состояние здания | отличное современное востребованное рынком |
| Наличие парковки | подземная организованная парковка |
| Официальный сайт проекта | https://europe-bulding.ru/index |

*Источники: анализ Исполнителя*

- Инженерные системы и инфраструктура бизнес центра «Европа Билдинг»
  - Безопасность: круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения и контроля доступа.
  - Климат-контроль: центральное кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция
  - Паркинг: охраняемая подземная стоянка на 115 машино-мест
  - Сервис: внутри расположены кафе, столовая для арендаторов, банкоматы и конференц-залы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (3/5)

| Описание офисных помещений, входящих в состав Объект оценки | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Показатель** | **Значение** | **Значение** | **Значение** | **Значение** |
| Тип объекта | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Фактическое использование | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение |
| Кадастровый номер | 77:07:0007004:3793 | 77:07:0007004:3794 | 77:07:0007004:3795 | 77:07:0007004:3796 |
| Общая площадь, кв. м | 1 047,5 | 455,9 | 353,1 | 9,1 |
| Планировка | смешанная | кабинетная | кабинетная | кабинетная |
| Этаж | 4 этаж | 5 этаж | 5 этаж | 5 этаж |
| Уровень отделки | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| Вид права | общая долевая собственность | общая долевая собственность | общая долевая собственность | общая долевая собственность |
| Субъект права | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Правоподтверждающий документ | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права* | доверительное управление | аренда, доверительное управление | аренда, доверительное управление | аренда, доверительное управление |
| Кадастровая стоимость, руб. | 274 789 124,70 | 119 595 572,27 | 92 628 200,41 | 2 387 189,53 |

*Источники: данные Заказчика*
** - данные Росреестра*

- Помещение с кад. №77:07:0007004:3795 и помещение с кад. № 77:07:0007004:3796 в расчетах рассматривались как единое помещение, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений раздельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (4/5)

| Описание машино-мест входящих в состав Объекта оценки | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Показатель** | **Значение** | **Значение** | **Значение** | **Значение** |
| Назначение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Наименование | машино-место | машино-место | машино-место | машино-место |
| Этаж расположения | подвал №2 | подвал №2 | подвал №2 | подвал №2 |
| Номер машиноместа | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Общая площадь, кв. м | 12,8 | 19,7 | 17,1 | 17,4 |
| Наличие отопления | присутствует | присутствует | присутствует | присутствует |
| Наличие электричества | присутствует | присутствует | присутствует | присутствует |
| Вид права | общая долевая собственность | общая долевая собственность | общая долевая собственность | общая долевая собственность |
| Субъект права | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо двадцать три», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Кадастровый номер | 77:07:0007004:3800 | 77:07:0007004:3803 | 77:07:0007004:3804 | 77:07:0007004:3808 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 946 097,54 | 2 995 165,74 | 2 599 864,68 | 2 645 476,34 |
| Правоподтверждающий документ | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. | выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | нет данных | нет данных | доверительное управление | доверительное управление |

*Источники: данные Заказчика*

**Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки:**

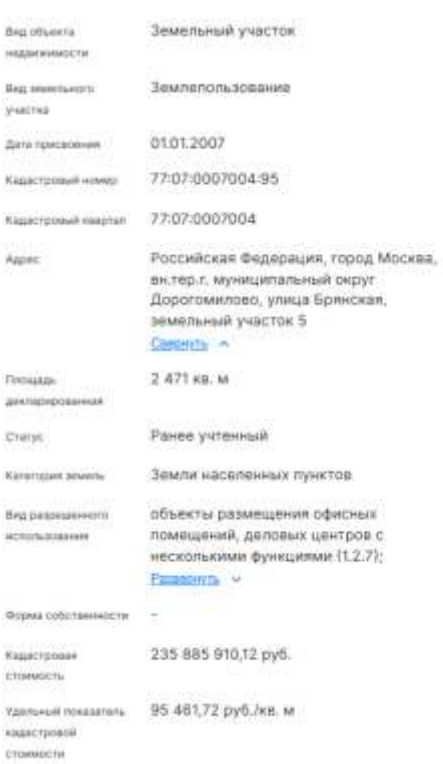
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 1 047,5 кв. м
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 455,9 кв. м
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 353,1 кв. м
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 12,8 кв. м
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 19,7 кв. м
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 17,1 кв. м
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 17,4 кв. м
- Договор страхования № SYS3049555450 от 11.08.2026
- Справка о доходах и расходах №1430 от 18.09.2026 г.
- Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.
- Документы приведены в Приложении 6
- Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (5/5)

## Земельный участок на публичной кадастровой карте (https://nspd.gov.ru/)






*Источник: Открытые источники*

## Описание земельного участка

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Местоположение | г. Москва, ул. Брянская, вл 5 |
| Площадь всего земельного участка, кв. м | 2 471,00 |
| Доля арендатора, кв. м | 929,40 |
| Площадь застройки, кв. м | нет данных |
| Кадастровый номер | 77:07:0007004:95 |
| Строения на участке | здание (кадастровый номер: 77:07:0007004:1054) |
| Рельеф и форма участка | трапециевидной формы, рельеф спокойный |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра) | объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3) |
| Вид права | долгосрочная аренда |
| Правоподтверждающий документ | договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г. и Дополнительное соглашение №М-07-030201 от 01.08.2013 г. |
| Субъект права | ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | не зарегистрировано |
| Кадастровая стоимость всего земельного участка, руб. | 235 885 910,12 |

*Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки (1/2)

## Методологические основы анализа

- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- Наилучшее и наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
  - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
  - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
  - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
  - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта оценки)
- В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта оценки. На основе выбранного варианта использования Объекта оценки производится расчет его стоимости

## Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- Объектом оценки являются объекты недвижимости, в количестве 9 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
  - Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м (расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95

*Офисные помещения*

- В состав Объекта оценки входят:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
- Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка офисной недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования анализируемых помещений совпадет с текущим использованием – в качестве нежилых помещений офисного назначения
- Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
  - Оцениваемые объекты расположены в бизнес центре «Европа Билдинг» 2004 г. постройки

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки (2/2)

- Функциональное назначение – нежилые помещения, фактическое использование – используется в качестве нежилых помещений офисного назначения
- На основании анализа доступной информации из открытых источников (http://www.cian.ru/, http://realty.dmir.ru/, http://www.mirkvartir.ru/), можно сделать обоснованный вывод о наличии стабильного спроса на тот тип недвижимости, к которому относится объект анализа

- Основываясь на п. 17 ФСО №7 («Оценка недвижимости») анализ наиболее эффективного использование объекта недвижимости проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Текущее функциональное назначение объектов анализа – нежилые помещение офисного назначения в составе бизнес центра. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием объектов анализа будет использование их по текущему назначению, то есть в качестве нежилых помещений офисного назначения

*Машино-места*

- В состав Объекта оценки входят:
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
- Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
- Объекты недвижимости расположены в бизнес центре 2004 г. постройки
- Согласно п. 16 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
  - Объектами недвижимости являются машино-места
  - Функциональное назначение – нежилое помещение, фактическое использование совпадает с функциональным назначением – используется в качестве нежилого помещения - машино-места
- Учитывая местоположение, объемно-планировочные и конструктивные решения, функциональное назначение и текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка нежилых помещений г. Москвы, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов недвижимости будет их текущее использование в качестве нежилого помещения – машино-места

*Земельный участок*

- Земельный участок общей площадью 2 471 кв. м, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)

  В связи с переходом права собственности на машино-места с кадастровыми номерами 77:07:0007004:3800, 77:07:0007004:3803, 77:07:0007004:3804, 77:07:0007004:3808 на нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:07:0007004:3793, 77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796 права и обязанности Арендатора 1 по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора переходят с собственнику помещений и машино-мест, на основании вышесказанного в рамках настоящего отчета производится оценка помещений и машино-мест с правом аренды земельного участка

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Содержание


| | стр. |
|---|---|
| **Общая часть** | 4 |
| **Описание Объекта оценки** | 18 |
| **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость** | |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России | 27 |
| ▶ Анализ рынка Объекта оценки | 30 |
| **Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке** | 38 |
| **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки** | 72 |
| **Приложения** | 77 |


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

**Динамика основных макроэкономических показателей России 2023-2029 гг.**

| Экономические показатели | 2023(Ф) | 2024(Ф) | 2025(Ф) | 2026(О) | 2027(П) | 2028(П) | 2029(П) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Индекс потребительских цен, %* | *5,9%* | *8,4%* | *8,7%* | *6,1%* | *5,2%* | *4,2%* | *4,0%* |
| *Ключевая ставка, %* | *9,9%* | *17,5%* | *19,2%* | *14,5%* | *12,4%* | *10,0%* | *8,6%* |
| *Рост номинальной заработной платы, %* | *14,6%* | *19,0%* | *14,3%* | *10,4%* | *7,5%* | *7,0%* | *6,5%* |

*Источник: ЦБ РФ*
*Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз*

## Общая информация

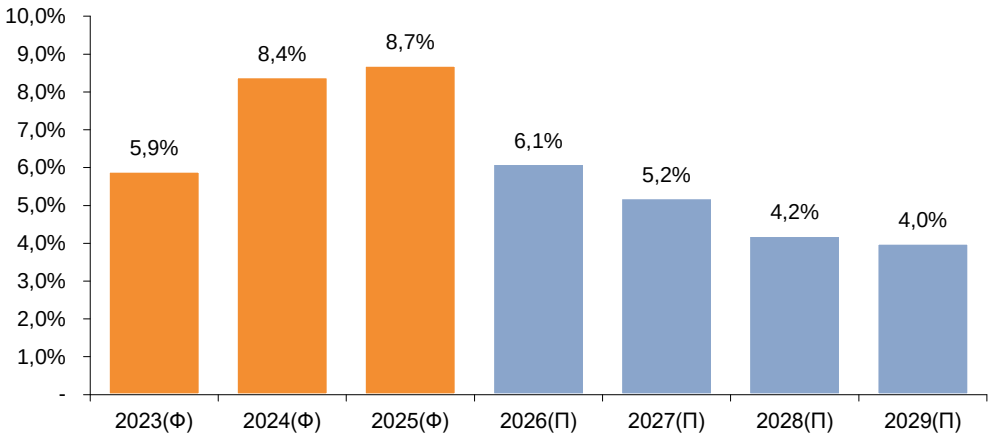
- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 г. рост валового внутреннего продукта увеличился до +1,1% г/г после +0,3% г/г в мае. По итогам 1 пол. 2026 г. экономика выросла на +0,3% г/г, при этом по итогам 2 кв. 2026 г., рост ВВП составил +0,9% г/г
- Индекс промышленного производства в июне 2026 г. увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 пол. 2026 г. рост промышленности в целом составил +0,4% г/г, за 2 кв. 2026 г. рост +0,6% г/г
- Обрабатывающая промышленность в июне 2026 г. увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 пол. 2026 г. рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г, за 2 кв. 2026 г. рост +2,0% г/г
- Объем строительных работ в июне 2026 г. вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 пол. 2026 г. темпы строительства составили -5,0% г/г, за 2 кв. 2026 г. -1,6% г/г.
- Положительная динамика объемов оптовой торговли в июне 2026 г. ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г в мае. По итогам 1 пол. 2026 г. объемы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г, за 2 кв. 2026 г. рост +2,4% г/г
- Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне 2026 г. показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 пол. 2026 г. грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г, за 2 кв. 2026 г. рост составил +6,8% г/г)
- В июне 2026 г. продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 пол. 2026 г. рост потребительской активности составил +4,8% г/г
- Оборот розничной торговли в июне 2026 г. вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 пол. 2026 г. оборот увеличился на +5,4% г/г, при этом рост +7,2% г/г во 2 кв. 2026 г.
- Объем платных услуг населению в июне 2026 г. вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 пол. 2026 г. показатель увеличился на +2,6% г/г, при этом +2,4% г/г во 2 кв. 2026 г.
- Рост оборота общественного питания в июне 2026 г. ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 пол. 2026 г. оборот увеличился на +6,4% г/г, при этом рост +6,2% г/г во 2 кв. 2026 г.
- Аналитики повысили прогнозы на 2026 год до 6,6% (+0,4 п.п. к июльскому опросу). Они ожидают, что инфляция замедлится до 4,6% в 2027 году и будет находиться вблизи цели в 2028-2029 годах
- Продолжение тренда на дальнейшее снижение инфляционного давления в его устойчивой части требует сохранения сдержанной динамики частного спроса с учетом произошедшего смещения в течение мая – июня баланса среднесрочных рисков в пользу проинфляционных. Вероятный пересмотр бюджетных проектировок указывает на то, что вклад госсектора в динамику совокупного спроса на горизонте действия денежно-кредитной политики может оказаться выше, чем ожидалось ранее
- Сохраняющиеся уверенные темпы роста потребительской активности при все еще повышенных инфляционных ожиданиях и лишь постепенно снижающейся жесткости на рынке труда сопровождаются возросшими за последнее время ограничениями на стороне предложения в части топливного рынка. Таким образом, обеспечение устойчивого замедления инфляции к 4% и ее поддержание вблизи цели в дальнейшем требуют выверенной траектории денежно-кредитной политики, которая учитывает как текущие условия, так и изменения в балансе рисков для будущей инфляции
- Во 2 кв. 2026 г. рост общего индекса потребительских цен значительно ускорился, прежде всего под влиянием сложившейся ситуации на топливном рынке. Удорожание топлива оказывает существенное влияние не только напрямую, но и на цены прочих товаров и услуг через издержки и ограничения производственных возможностей в других отраслях. Индекс потребительских цен в июле 2026 г. к июню 2026 г. составил 100,54%, к декабрю 2025 г. – 104,75%
- Рост экономики во 2 кв. 2026 г. возобновился после снижения деловой активности в начале года. Вместе с тем на фоне продолжающейся структурной перестройки, а также в связи с временным сокращением загрузки мощностей из-за необходимости ремонтов в ряде отраслей и колебаниями конъюнктуры на мировых сырьевых рынках разнородность экономической динамики на отраслевом уровне осталась значительной и, вероятно, несколько усилилась по сравнению с 2025 г.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

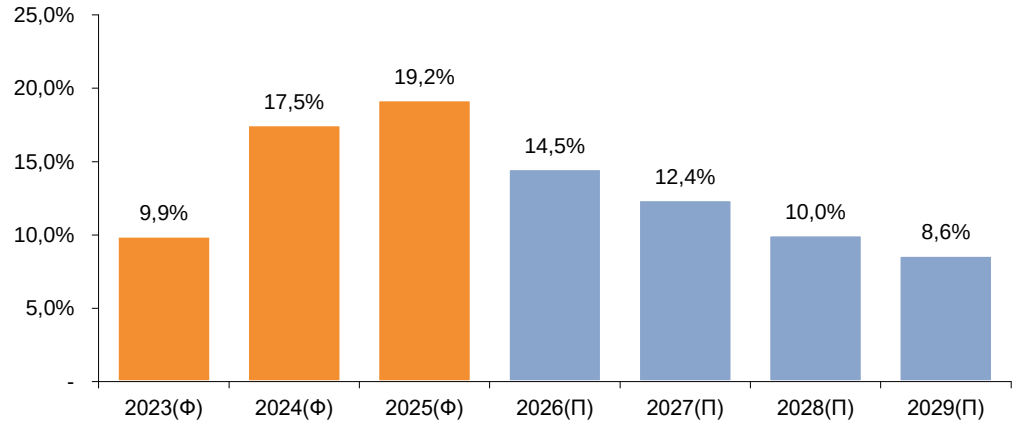
# Обзор макроэкономической ситуации в России (2/3)

## Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2023-2029 гг.




*Источник: ЦБ РФ*
*Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз*

## Прогноз ключевой ставки в России 2023-2029 гг.




*Источник: ЦБ РФ*
*Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз*

### Инфляция и рост цен производителей

- Оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в июне 2026 г. составила 7,39% после 7,37% в мае. На более коротком трехлетнем интервале оценка повысилась до 7,27 с 7,14% в мае
- Другие показатели устойчивого инфляционного давления в июне 2026 г. также увеличились по сравнению с маем. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось до 5,6% с 3,2% в годовом выражении. Медианный рост цен – до 3,1 с 3,0% в годовом выражении
- Оценки устойчивого роста цен в июне 2026 г. повысились, но гораздо меньше, чем общий рост цен. Риски повышения инфляционного давления через проявление вторичных эффектов разовых и временных проинфляционных факторов усилились

### Платежный баланс

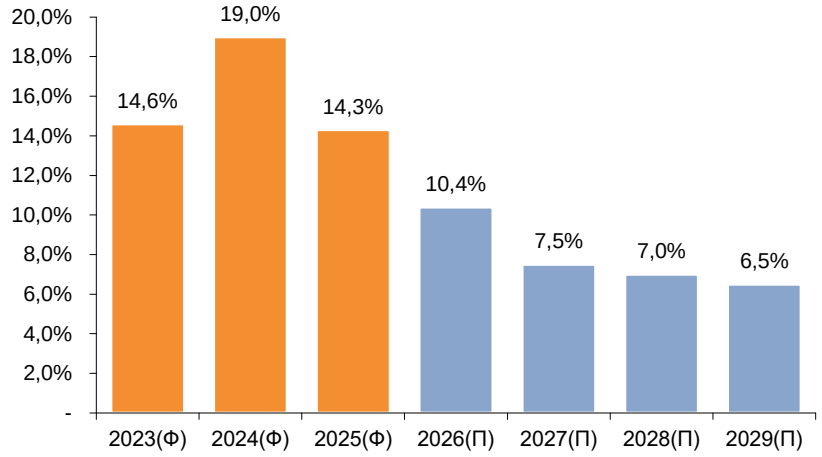
- По данным Банка России, в мае 2026 г. профицит баланса внешней торговли товарами составил 14,2 млрд долл. США (апрель 2026 г. – 11,0 млрд долл. США). Увеличение показателя в годовом выражении связано с ростом экспорта, в том числе за счет улучшения ценовой конъюнктуры
- В мае 2026 г. отрицательное сальдо баланса услуг в годовом выражении незначительно сократилось, составив 4,4 млрд долл. США (апрель 2026 г. – 3,2 млрд долл. США): сказался опережающий рост экспорта, в основном транспортных услуг. Рост дефицита относительно апреля 2026 г. обусловлен сезонным увеличением импорта поездок;
- Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов уменьшился в годовом выражении до 1,7 млрд долл. США (апрель 2026 г. – 1,6 млрд долл. США) вследствие более значительного роста суммы полученных резидентами доходов по сравнению с доходами, начисленными в пользу нерезидентов
- Иностранные активы (исключая резервные активы) выросли на 7,9 млрд долл. США (апрель 2026 г. – 6,8 млрд долл. США), они сформированы в том числе временными лагами в оплате российского экспорта и ростом дебиторской задолженности
- Рост внешних обязательств составил 7,9 млрд долл. США (апрель 2026 г. – 3,3 млрд долл. США) вследствие увеличения задолженности по ссудам и займам, начисленным в пользу нерезидентов дивидендам и незавершенным международным расчетам

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2...34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

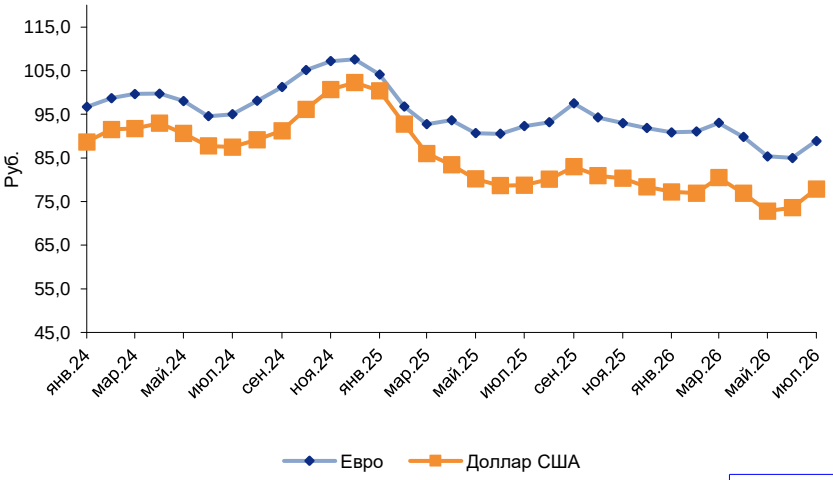
# Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2023-2029 гг.




*Источник: ЦБ РФ*
*Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз*

## Курсы доллара США и евро в 2022 – июль 2026 гг.




*Источник: Банк России, анализ Исполнителя*

### Занятость населения

- По данным Минэкономразвития России, на рынке труда в июне 2026 г. уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 пол. 2026 г. уровень безработицы также составил 2,2%, при этом 2,2% во 2 кв. 2026 г.
- Рост заработных плат в мае 2026 г. остается на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г после +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 руб., реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 г. номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г
- Рост реальных денежных доходов по итогам 2 кв. 2026 г. продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% г/г в 1 кв. 2026 г. (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 пол. 2026 г.)

### Валютный курс

- По данным Банка России, в июле 2026 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 5,8% по номинальному курсу после ослабления в июне на 1,1% относительно мая. Средний номинальный курс доллара в июле равнялся 77,88 руб. (против 73,59 руб. в июне), средний курс с начала 2026 г. 76,55 руб. за долл. США
- Средний номинальный курс евро в июле 2026 г. ослаб на 4,86% по сравнению с прошлым месяцем и составил 88,87 руб. (против 84,98 руб. в июне). Средний курс за 2026 г. составил 89,13 руб. за евро
- По прогнозам аналитиков ЦБ РФ, курс доллара к рублю на 2026 г. – 78,4 руб. за долл. США, на 2027 г. – 86,6 руб. за долл. США, на 2028 г. – 92,7 руб. за долл. США, на 2029 г. – 95,8 руб. за долл. США

**Рост экономики во 2 кв. 2026 г. возобновился после снижения деловой активности в начале года. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 1 пол. 2026 г. экономика выросла на +0,3% г/г, при этом по итогам 2 кв. 2026 г. рост ВВП составил +0,9% г/г. В июне 2026 г. Темп роста ВВП ускорился до +1,1% г/г после +0,3% г/г в мае. Аналитики, опрошенные Банком России в июле, повысили прогноз темпов роста индекса потребительских цен на 2026–2028 гг. При этом на 2029 г. они ожидают инфляцию вблизи целевого уровня**

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ рынка Объекта оценки (1/8)

## Герб Москвы



*Источник: Открытые Источники*

## Схема г. Москвы




*Источник: Открытые Источники*

## Основная информация

- г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- Площадь: 2 561 кв. км
- Население: 13,3 млн чел. (на 2026 г.)
- Плотность: 5,2 тыс. чел./на кв. км
- Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- Климат: умеренно континентальный
- Рельеф: преимущественно равнинный

## Экономика

- г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны
- В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- В январе-июне 2026 г. индекс промышленного производства Москвы по отношению к аналогичному периоду 2025 г. составил 112,1%, в том числе по видам экономической деятельности: обрабатывающие производства – 112,5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 112,4%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 97,7%
- В столице действует почти 4,6 тысячи предприятий, на которых трудятся около 755 тыс. чел. Ежегодно в городе открывают 150 технологичных компаний, реализуют десятки инвестиционных проектов, разрабатывают и запускают в серийное производство новые системы, аппараты, лекарственные препараты
- Москва имеет наибольший ВРП среди всех субъектов России. По итогам 2024 г. объем ВРП столицы составил 41,0 трлн руб. Согласно прогнозу социально-экономического развития Москвы, в 2026–2028 гг. ожидается сохранение положительной динамики экономики: рост ВРП прогнозируется на уровне 2,0% в 2026 г., 2,8% в 2027 г. и 3,0% в 2028 г.
- Столичная экономика адаптировалась к санкционному давлению и продолжает расти, делая акцент на собственные ресурсы и импортозамещение. На развитие транспортной системы Москвы в бюджете 2026 г. запланировано потратить 1,3 трлн руб.

## Транспорт

- Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение
- В г. Москве находятся международные аэропорты Домодедово, Шереметьево, Внуково
- г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов России и городами сопредельных государств

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ рынка Объекта оценки (2/8)

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- Объектом оценки являются объекты недвижимости, в количестве 9 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
  - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
  - Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м (расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95
- Т. к. оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то нежилые помещения входящие в состав Объекта оценки следует классифицировать как нежилые помещения офисного назначения. В свою очередь машино-места относятся к рынку нежилых помещений - машино-мест

## Ценообразующие факторы

- Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200), «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

*Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:*

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сформирован ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 3e59b99e-ac13-4e2-b767-f8d4ad99515
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK)
Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ рынка Объекта оценки (3/8)

| Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен | |
|---|---|
| **Группа факторов** | **Элементы сравнения для сделок купли продажи** |
| Качество прав | • Обременение объекта договорами аренды<br>• Сервитуты и общественные обременения<br>• Качество права на земельный участок в составе объекта |
| Условия финансирования | • Льготное кредитование продавцом покупателя<br>• Платеж эквивалентом денежных средств |
| Особые условия | • Наличие финансового давления на сделку<br>• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой<br>• Обещание субсидий или льгот на развитие |
| Условия рынка | • Изменение цен во времени<br>• Отличие цены предложения от цены сделки |
| Местоположение | • Престижность района<br>• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения<br>• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)<br>• Качество окружения (рекреация и экология) |
| Физические характеристики | • Характеристика земельного участка<br>• Размеры и материалы строений<br>• Износ и потребность в ремонте строений<br>• Состояние окружающей застройки |
| Экономические характеристики | • Возможность ресурсосбережения<br>• Соответствие объекта принципу ННЭИ |
| Сервис и дополнительные элементы | • Обеспеченность связью и коммунальными услугами<br>• Наличие парковки и (или) гаража<br>• Состояние системы безопасности<br>• Наличие оборудования для бизнеса |

*Источник: Анализ Исполнителя*

- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход
- реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

*Для нежилых помещений входящих в состав Объекта оценки, основными ценообразующими критериями являются:*

- Для нежилых зданий (помещений) офисного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - местоположение
  - удаленность от метро
  - площадь объекта
  - тип объекта
  - соотношение площадей (этажность)
  - тип парковки
  - инженерно-техническое состояние здания
  - наличие инженерно-технического оборудования и мебели
  - уровень отделки

*Для машино-мест, основными ценообразующими критериями являются:*

- Местоположение
- Тип дома
- Площадь
- Класс качества недвижимости
- Наличие электричества и отопления

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

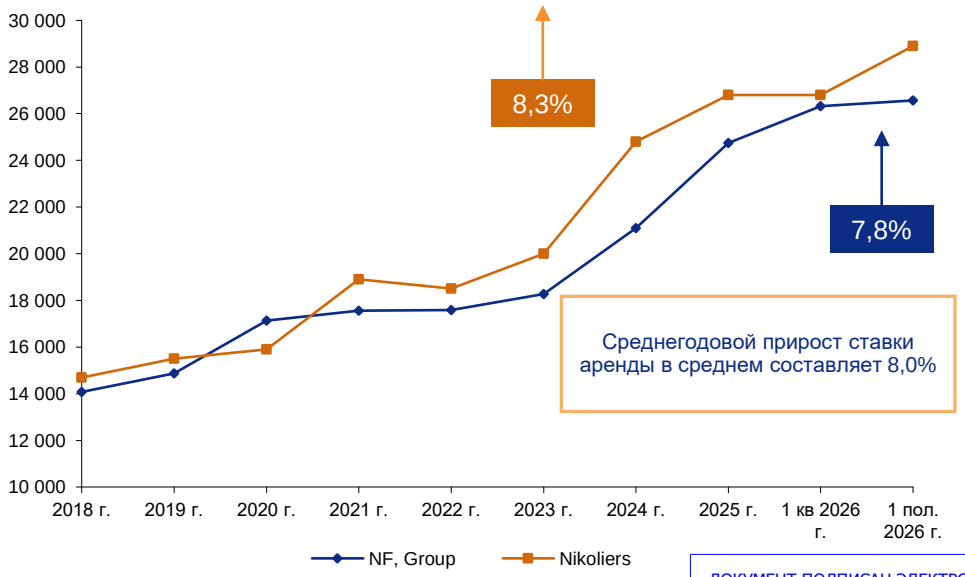
# Анализ рынка Объекта оценки (4/8)

## Основные индикаторы рынка

| Показатель | 2024 | 2025 | 1 пол. 2026 | 2026П |
|---|---|---|---|---|
| Общий объем предложения, млн. кв. м | 20,6 | 21,3 | 22 | 22,2 |
| Класс А | 6,1 | 6,9 | 7,5 | 7,5 |
| Класс В+/- | 14,5 | 14,4 | 14,5 | 14,5 |
| Объем ввода, тыс. кв. м | 567 | 704 | 649 | 860 |
| Класс А | 508,9 | 662 | 576 | 754 |
| Класс В+/- | 58 | 42 | 73 | 106 |
| Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м | 1 981 | 1 569 | 653 | 1 300 |
| *Доля вакантных площадей, %* | *5,5%* | *5,7%* | *6,1%* | *7-7,5%* |
| Класс А | *4,5%* | *6,9%* | *7,2%* | *9-9,5%* |
| Класс В+/- | *5,9%* | *5,1%* | *5,5%* | *6-6,5%* |
| Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год | 28 849 | 31 162 | 30 233 | 32 000 |
| Класс А | 35 210 | 40 444 | 39 219 | 40 000 |
| Класс В+/- | 24 751 | 26 805 | 24 184 | 25 500 |

*Источник: Nikoliers, анализ Исполнителя*
*Комментарий: Ставки указаны без учета операционных расходов и НДС*

### Динамика ставок аренды (Класс В), руб./кв. м/год




*Источник: NF Group Research, Nikoliers*

### Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы

*Предложение*

- По данным NF Group Research, совокупный объем построенных офисных площадей на рынке недвижимости Москвы по итогам 1 пол. 2026 г. составил 20,1 млн кв. м , из них 549 тыс. кв. м относится к классу Prime, 6,7 млн. кв. м – к классу А, а 12,8 млн. кв. м – к классу В
- За полугодие разрешение на ввод в эксплуатацию получили 19 объектов совокупной полезной площадью 622,8 тыс. кв. м , что примерно в 28 раз превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда было введено лишь 22,4 тыс. кв. м . Около 86% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в 1 пол. 2026 г., относятся к классу А, 14% − к классу В. Крупнейшие новые объекты – Штаб-квартира Яндекса (170 тыс. кв. м ) и Дубинин Скай (69,0 тыс. кв. м ), площадь которых составила 38% от общего показателя полугодового ввода. Несмотря на прогнозируемый в 2026 г. рекордно высокий ввод площадей (1,1 млн кв. м ), сопоставимый с показателем 2007 г., сохраняется вероятность переноса около четверти от этого объема на 2027 г. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (47%), в формате аренды – 18%, 3% – в смешанном формате аренда/продажа, 32% прогнозируемого объема составят проекты БТС (здания, построенные для конкретного пользователя)
- Остальной объем распределен почти в равных долях между бизнес-центрами Лейкс (25,6 тыс. кв. м) и Деловой Дуэт (22,7 тыс. кв. м). Несмотря на прогнозируемый в 2026 г. рекордно высокий ввод площадей (1,1 млн кв. м), сопоставимый с показателем 2007 г., сохраняется вероятность переноса около трети от этого объема на 2027 г. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (70%), в формате аренды – 18%, 12% прогнозируемого объема составят проекты БТС (здания, построенные для конкретного пользователя)

*Вакантность*

- Доля вакантных помещений (рассматриваются свободные площади в аренду во всех построенных зданиях Москвы) продолжает расти с конца 2025 г. Ключевыми факторами роста являются ввод в эксплуатацию объектов без арендаторов и появление вторичного предложения в аренду от инвесторов в зданиях, проданных блоками. Совокупная доля вакантных помещений в аренду по итогам июня 2026 г. выросла до 6,5%, +0,5 п. п. за 1 пол. 2026 г. В классе А вакантность за тот же период выросла на 2,8 п. п. до 12,6%, в классе В выросла на 1,2 п. п. до 4,8%. Всего на рынке остаются свободными для аренды и покупки около 42,7 тыс. кв. м построенных офисных площадей в премиальных объектах, 621 тыс. кв. м в офисах класса А и около 632 тыс. кв. м − класса В
- На июнь 2026 г. скрытая вакантность на офисном рынке Москвы составляет около 200 тыс. кв. м. Данный объем может быть выведен на рынок к июню 2027 г. за счет истечения сроков действующих договоров аренды и планируемого ввода новых объектов в эксплуатацию до конца 1 пол.2027 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2B34B10121BBD
Сертификат: 5e5899fca1245e3787f86d4a995519...

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ рынка Объекта оценки (5/8)

**Средневзешенные ставки аренды в разрезе деловых районов**

| Район | Ставка, руб./кв. м/год | Вакансия, % | Ставка, руб./кв. м/год | Вакансия, % |
|---|---|---|---|---|
| | класс А | | класс В | |
| Бульварное кольцо (ЦДР) | 62 446 | *5,3%* | 37 564 | *3,0%* |
| Садовое кольцо | | | | |
| СК Юг | 56 469 | *1,4%* | 40 732 | *4,7%* |
| СК Запад | 67 114 | *4,0%* | 56 127 | *1,0%* |
| СК Север | 66 555 | *3,8%* | 32 859 | *8,0%* |
| СК Восток | 45 829 | *7,2%* | 49 742 | *8,6%* |
| ТТК | | | | |
| ТТК Юг | 53 431 | *12,9%* | 31 550 | *5,5%* |
| ТТК Запад | 67 114 | *0,8%* | 40 549 | *3,6%* |
| ТТК Север | 74 113 | *4,2%* | 32 859 | *9,4%* |
| ТТК Восток | 45 000 | *13,3%* | 26 195 | *6,6%* |
| ММДЦ Москва–Сити | 82 443 | *3,9%* | 55 957 | *6,4%* |
| ТТК–МКАД | | | | |
| Север | 36 124 | *18,9%* | 19 780 | *5,3%* |
| Северо–Запад | 49 409 | *2,9%* | 22 022 | *6,6%* |
| Запад | 41 284 | *0,9%* | 27 250 | *6,1%* |
| Юг | 30 709 | *65,0%* | 24 603 | *2,8%* |
| Юго–Запад | 31 568 | *6,0%* | 23 774 | *3,0%* |
| Восток | 16 130 | *9,2%* | 18 439 | *5,2%* |
| За МКАД | | | | |
| Химки | 10 860 | *22,7%* | 10 626 | *7,0%* |
| Новая Москва | 14 944 | *19,0%* | 11 378 | *11,00%* |

*Источник: NF Group Research*
*Комментарий: Ставки указаны без учета операционных расходов и НДС*

*Спрос*

- Общий объем сделок аренды (включая новую аренду, расширения и сделки в гибких офисах) составил 126 тыс. кв. м. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 453 кв. м, что выше показателя 1 пол. 2025 г. на 361 кв. м. Причиной роста показателя в годовом выражении стало снижение количества сделок аренды в целом при увеличении доли крупных сделок: в 1 пол. 2026 г. доля сделок более 2 тыс. кв. м составила 23%, в то время как в 1 пол. 2025 г. – 14%
- В 1 пол. 2026 г. значительную долю спроса на аренду офисных помещений составили компании банковского и финансового сектора (21%) и TMT-компании* (20%), на третьем месте – компании производственного сектора (8%)
- За 1 пол. 2026 г. совокупная площадь сделок продления* составила 63,6 тыс. кв. м или 32% от совокупного объема арендной активности на рынке. Данный показатель превысил результат аналогичного периода предыдущего года на 20 п. п. или на 28,4 тыс. кв. м

*Коммерческие условия*

- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 8,4% до 35 571 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 7,4% до 26 569 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС)
- Тенденция роста средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжилась и в премиальных офисах: по итогам 1 пол. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 78 490 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 9,4% с конца 2025 г
- Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%

*Прогноз*

- В 2026 г. ввод новых объектов может составить около 1 млн кв. м, из которых 83% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК–МКАД (67% по количеству проектов). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты на продажу (62%), 15% нового ввода - в аренду, проекты БТС составят 23% от годового ввода. При этом 25% от изначально заявленного объема может быть перенесено на 2027 г

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B4B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ рынка Объекта оценки (6/8)

## Предложения по аренде машино-мест

| Местоположение | Площадь, кв. м | Стоимость, руб./мес. | Стоимость, руб./кв. м/год | Источник |
|---|---|---|---|---|
| Студенческая улица, 20С1 | 12,0 | 30 000 | 30 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333725918 |
| Зубовская улица, 7 | 14,6 | 40 000 | 32 877 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334083513 |
| Малая Пироговская улица, 8 | 14,0 | 30 000 | 25 714 | https://www.cian.ru/rent/commercial/332405507 |
| переулок Хользунова, 8С1 | 15,1 | 25 000 | 19 868 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334075044 |
| Киевская улица, 7к3 | 12,0 | 25 000 | 25 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334432562 |
| улица Вавилова, 24к1 | 14,0 | 20 000 | 17 143 | https://www.cian.ru/rent/commercial/317554266 |
| улица Усачева, 3 | 12,0 | 60 000 | 60 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/332386398 |
| улица Братьев Фонченко, 1к4 | 16,5 | 50 000 | 36 364 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334422969 |
| улица Пудовкина, 7 | 16,0 | 20 000 | 15 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334355707 |
| 533-й кв-л, Барин Хаус ЖК | 13,0 | 25 000 | 23 077 | https://www.cian.ru/rent/commercial/323155597 |
| 1-й Сетуньский проезд, 8 | 18,6 | 35 000 | 22 581 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334340471 |
| улица Дмитрия Ульянова, 6к1 | 18,5 | 25 000 | 16 216 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334315780 |
| улица Братьев Фонченко, 1к3 | 16,5 | 50 000 | 36 364 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334087244 |
| Ружейный переулок, 3 | 19,7 | 37 000 | 22 538 | https://www.cian.ru/rent/commercial/321395562 |
| Зубовский бульвар, 27С3 | 13,0 | 22 000 | 20 308 | https://www.cian.ru/rent/commercial/324642260 |
| Профсоюзная улица, 2/22 | 13,8 | 25 000 | 21 739 | https://www.cian.ru/rent/commercial/328056359 |
| Мосфильмовская улица, 1Вс1 | 13,3 | 25 000 | 22 556 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333689261 |
| улица Братьев Фонченко, 1к8 | 26,6 | 75 000 | 33 835 | https://www.cian.ru/rent/commercial/329984513 |
| улица Можайский Вал, 8 | 18,6 | 18 000 | 11 613 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333570374 |
| Саввинская набережная, 13 | 13,0 | 30 000 | 27 692 | https://www.cian.ru/rent/commercial/320981850 |
| улица Косыгина, 13к1 | 15,0 | 35 000 | 28 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/332656037 |
| Мосфильмовская улица, 8 | 13,0 | 30 000 | 27 692 | https://www.cian.ru/rent/commercial/328268820 |
| Мичуринский проспект, 6К1 | 19,4 | 29 000 | 17 938 | https://www.cian.ru/rent/commercial/331166580 |
| улица Можайский Вал, 8кС | 19,0 | 25 000 | 15 789 | https://www.cian.ru/rent/commercial/328871349 |
| улица Пудовкина, 7В | 14,0 | 15 000 | 12 857 | https://www.cian.ru/rent/commercial/295327885 |
| Лунар ЖК | 13,0 | 35 000 | 32 308 | https://www.cian.ru/rent/commercial/330355837 |
| улица Братьев Фонченко, 1к6 | 18,5 | 60 000 | 38 919 | https://www.cian.ru/rent/commercial/330039694 |
| Погодинская улица, 2 | 21,0 | 70 000 | 40 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/330939244 |
| улица Фотиевой, 6к1 | 14,2 | 20 000 | 16 901 | https://www.cian.ru/rent/commercial/329858283 |
| улица Льва Толстого, 23к1 | 19,0 | 30 000 | 18 947 | https://www.cian.ru/rent/commercial/319227188 |
| **Минимальное значение** | | | **11 613** | |
| **Максимальное значение** | | | **60 000** | |
| **Среднее значение** | | | **25 661** | |

*Источник:* *Анализ Исполнителя*
*Примечание:* *Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ рынка Объекта оценки (7/8)

## Предложения по аренде офисных помещений

| Местоположение | Площадь, кв. м | Стоимость, руб./мес. | Стоимость, руб./кв. м/год | Источник |
|---|---|---|---|---|
| Кутузовский проспект, 36С3 | 389,4 | 843 700 | 26 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/329175420 |
| Поклонная улица, 3к1 | 2 301,8 | 16 958 000 | 88 407 | https://www.cian.ru/rent/commercial/322657944 |
| Ленинский проспект, 47 | 1 729,6 | 7 206 667 | 50 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/331813457 |
| Киевская улица, 7к1 | 1 583,0 | 8 178 833 | 62 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333276205 |
| Мосфильмовская улица, 28к1 | 879,0 | 6 105 388 | 83 350 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333367334 |
| Барклая улица, 6С5 | 443,6 | 1 800 000 | 48 693 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333682937 |
| Промышленный проезд, 5С2 | 1 828,1 | 9 292 842 | 61 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333232573 |
| улица Можайский Вал, 8кС | 768,0 | 4 997 120 | 78 080 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333271060 |
| Кутузовский проспект, 36с1 | 367,9 | 797 117 | 26 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/323671850 |
| Киевская улица, 7к2 | 6 339,0 | 33 583 583 | 63 575 | https://www.cian.ru/rent/commercial/328160508 |
| Ленинский проспект, 38А | 330,0 | 632 500 | 23 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334294105 |
| улица Василисы Кожиной, 1к1 | 683,5 | 3 127 013 | 54 900 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334096818 |
| Багратионовский проезд, 5Ак1 | 321,0 | 1 500 000 | 56 075 | https://www.cian.ru/rent/commercial/330435315 |
| Поклонная улица, 3к4 | 532,0 | 2 848 700 | 64 256 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333716301 |
| улица Василисы Кожиной, вл25/1 | 655,4 | 2 949 300 | 54 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333706395 |
| улица Можайский Вал, 8Б | 565,0 | 2 919 000 | 61 996 | https://www.cian.ru/rent/commercial/328666790 |
| Кастанаевская улица, 16А | 896,7 | 6 501 075 | 87 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/329655372 |
| Университетский проспект, 12 | 613,1 | 2 861 133 | 56 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/332680124 |
| Новозаводская улица, 2 | 420,6 | 850 000 | 24 251 | https://www.cian.ru/rent/commercial/303997048 |
| Минская улица, 2Ж | 317,0 | 1 240 000 | 46 940 | https://www.cian.ru/rent/commercial/332174054 |
| Большая Филевская улица, 3с6 | 1 950,0 | 10 560 000 | 64 985 | https://www.cian.ru/rent/commercial/332169340 |
| Мичуринский проспект, 6к2 | 750,9 | 2 440 425 | 39 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/328635978 |
| Мосфильмовская улица, 8 | 500,0 | 2 583 334 | 62 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/319234450 |
| улица Можайский Вал, 8Д | 768,0 | 4 997 120 | 78 080 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333675992 |
| Поклонная улица, 3 | 719,0 | 3 650 000 | 60 918 | https://www.cian.ru/rent/commercial/332001442 |
| Брянская улица, 5 | 996,0 | 5 395 000 | 65 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/323376412 |
| улица Можайский Вал, 8 | 768,0 | 4 997 251 | 78 080 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333766302 |
| Мосфильмовская улица, 38А | 777,0 | 3 626 000 | 56 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/334471534 |
| улица Вавилова, 47А | 688,0 | 2 683 200 | 46 800 | https://www.cian.ru/rent/commercial/331948710 |
| улица Дмитрия Ульянова, 7А | 593,0 | 2 965 000 | 60 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/333980630 |
| **Минимальное значение** | | | **23 000** | |
| **Максимальное значение** | | | **88 407** | |
| **Среднее значение** | | | **57 546** | |

*Источник:* *Анализ Исполнителя*
*Примечание:* *Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Анализ рынка Объекта оценки (8/8)

## Предложения по продаже офисных помещений между Садовым кольцом и ТТК

| Местоположение | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник |
|---|---|---|---|---|
| улица Вавилова, 13 | 1 070,0 | 642 000 000 | 600 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/332417086 |
| Кутузовский проспект, 24 | 379,0 | 170 730 000 | 450 475 | https://www.cian.ru/sale/commercial/333527103 |
| улица Дмитрия Ульянова, 24 | 342,3 | 205 000 000 | 598 890 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331735572 |
| Барклая улица, 6С5 | 482,0 | 195 000 000 | 404 564 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331362788 |
| Кутузовский проспект, 22 | 479,0 | 160 000 000 | 334 029 | https://www.cian.ru/sale/commercial/334409299 |
| улица Василисы Кожиной, вл25/1 | 362,9 | 204 218 346 | 562 740 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331599280 |
| Ломоносовский проспект, 7К5 | 667,3 | 213 536 000 | 320 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/334445406 |
| Большая Дорогомиловская улица, 1 | 376,0 | 205 000 000 | 545 213 | https://www.cian.ru/sale/commercial/328486975 |
| улица Вавилова, 13А | 1 070,0 | 642 000 000 | 600 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331359535 |
| улица Неверовского, 10С6 | 333,8 | 195 255 450 | 585 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/333727209 |
| Минская улица, 2Ж | 686,0 | 281 260 000 | 410 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/330436048 |
| Барклая улица, 6С3 | 309,0 | 120 000 000 | 388 350 | https://www.cian.ru/sale/commercial/333829561 |
| Ленинский проспект, 38А | 1 346,7 | 868 621 500 | 645 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331759758 |
| Ленинский проспект, 38Ак1 | 642,2 | 414 186 750 | 645 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331759749 |
| улица Вавилова, 47А | 1 533,0 | 550 000 000 | 358 774 | https://www.cian.ru/sale/commercial/330671601 |
| улица Дмитрия Ульянова, 24С1 | 342,3 | 205 000 000 | 598 890 | https://www.cian.ru/sale/commercial/332642769 |
| Ленинский проспект, 70/11 | 342,0 | 120 000 000 | 350 877 | https://www.cian.ru/sale/commercial/332645956 |
| проспект Вернадского, 8А | 410,0 | 141 589 260 | 345 340 | https://www.cian.ru/sale/commercial/332676288 |
| улица Вавилова, 27 | 921,0 | 350 000 000 | 380 022 | https://www.cian.ru/sale/commercial/326227874 |
| Ленинский проспект, 79 | 400,0 | 160 000 000 | 400 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331577250 |
| Мичуринский проспект, 9К4 | 615,4 | 243 100 000 | 395 028 | https://www.cian.ru/sale/commercial/333705345 |
| Брянская улица, 5 | 325,4 | 178 644 600 | 549 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331199389 |
| Большой Саввинский переулок, 11 | 599,4 | 402 197 400 | 671 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331199388 |
| улица Улофа Пальме, 1 | 469,0 | 200 000 000 | 426 439 | https://www.cian.ru/sale/commercial/324015746 |
| набережная Тараса Шевченко, 23А | 407,7 | 193 657 500 | 475 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/332632110 |
| Большая Филевская улица, 3с6 | 3 918,0 | 2 394 470 028 | 611 146 | https://www.cian.ru/sale/commercial/331382158 |
| **Максимальное значение** | | | **671 000** | |
| **Минимальное значение** | | | **320 000** | |
| **Среднее значение** | | | **486 568** | |

*Источник:* *Анализ Исполнителя*
*Примечание:* *Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Содержание


| | стр. |
|---|---|
| **Общая часть** | 4 |
| **Описание Объекта оценки** | 18 |
| **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость** | 26 |
| **Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке** | |
| ▶ Общий подход к оценке | 39 |
| ▶ Общая методология оценки | 41 |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки | 47 |
| ▶ Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом | 48 |
| ▶ Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом | 60 |
| ▶ Определение справедливой стоимости машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом | 69 |
| **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки** | 72 |
| **Приложения** | 77 |


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общий подход к оценке (1/2)

## Общий подход к оценке

- В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживает
- Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

## Вид определяемой стоимости

- В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Справедливая стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK)
Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общий подход к оценке (2/2)

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- Платеж за Объект оценки выражен в денежной форме

## Подходы к оценке

- 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
- При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общая методология оценки (1/6)

## Термины и определения

### *Основные понятия оценки (ФСО III)*

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

### *Термины и определения, используемые в отчете*

- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

### *Подходы к оценке (ФСО V)*

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

### *Виды стоимости (ФСО II)*

- В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - Справедливая стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Справедливая стоимость объекта оценки (далее - Справедливая стоимость) 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

Оферта ЭДО ООО "Компания "Бизнес"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e608096-ac11-45c2-8787-686d4ad955b9
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общая методология оценки (2/6)

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

- Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28 12 2015 г N 217 н), Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

*Основные этапы оценки (ФСО III)*

- Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки

**Теория оценки**

- В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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
- Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

*Затратный подход*

- Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- Условия применения затратного подхода
  - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
  - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
  - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
  - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
  - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- Методология затратного подхода
  - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
    - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
    - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
    - определение прибыли предпринимателя
    - определение износа и устареваний

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор" Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B4B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общая методология оценки (3/6)

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

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$РС = СЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1-И_{нак}),$$

$$И_{нак} = 1 – (1 – И_{физ})*(1- У_{фун})*(1 – У_{экон}),$$

где

РС – Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

СЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$И_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$И_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$У_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (СЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)

- Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
- **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
- **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости
  - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
  - метод коэффициентов удорожания (индексный)
  - метод количественного анализа
- **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

- Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
- Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($И_{нак}$)

- Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
  - Физический износ ($И_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общая методология оценки (4/6)

- Функциональное устаревание ($У_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($У_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

*Сравнительный подход*

- Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

*Доходный подход*

- Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- Условия применения доходного подхода
  - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- Методология доходного подхода
  - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
  - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
    - **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
    - **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
    - **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общая методология оценки (5/6)

## Методология оценки прав на земельные участки

- Для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
  - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
  - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
  - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода
  - **Метод капитализации дохода**. Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
  - **Метод остатка**. Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
  - **Метод предполагаемого использования**. Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

*Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода*

- **Метод сравнения продаж я**вляется наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов

*Условия применения метода сравнения продаж*

- Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды земельных участков
- **Метод распределения** применяется для оценки застроенных участков. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

*Условия применения метода распределения*

- Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
  - определение элементов сравнения объектов
  - определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
  - расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
  - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
  - расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
  - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

*Условия применения метода выделения*

- Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Общая методология оценки (6/6)

- Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости

*Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода*

- **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:
  - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
  - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
  - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
  - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
  - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

*Условия применения метода остатка*

- Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- **Метод капитализации дохода** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
- В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

*Условия применения метода капитализации дохода*

- России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности
- Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

*Условия применения метода предполагаемого использования*

- Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов
- Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки

## Обоснование применимости подходов к оценке

- В соответствии с ФСО III, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО III)

*Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости офисных помещений и машино-мест*

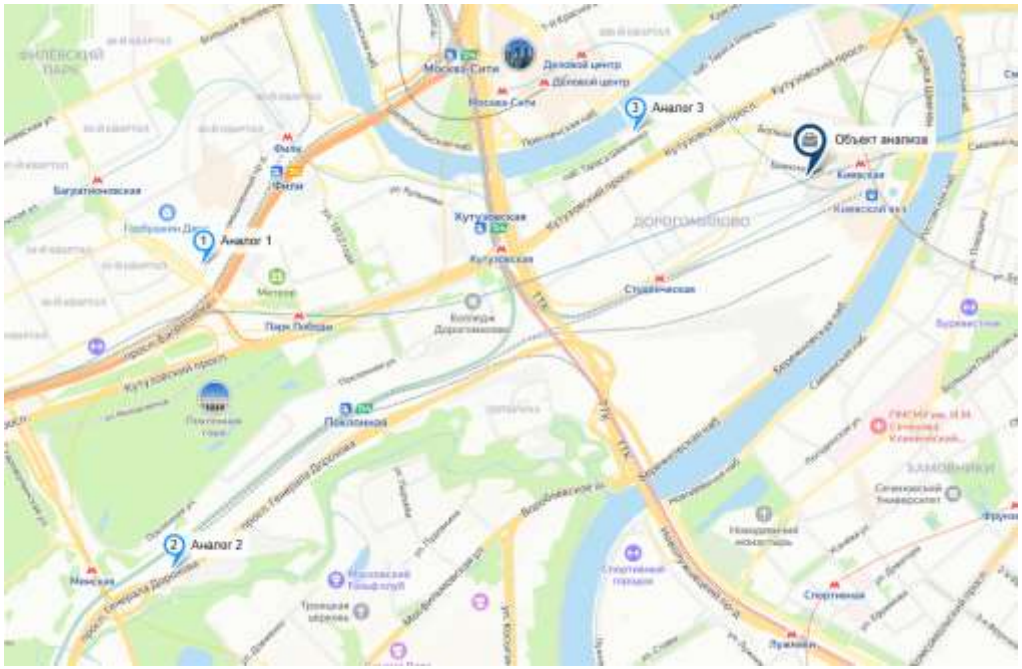
- Затратный подход
  - В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
  - Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход
- Сравнительный подход
  - В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
  - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода для нежилых помещений офисного назначения
- Проанализировав рынок машин-мест Московского региона Исполнитель пришел к выводу что машино-места зачастую реализуются в жилом сегменте недвижимости, в свою очередь машино-места, входящие в состав Объекта оценки располагаются в бизнес центре. С учетом расположения машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода для машино-мест
- Доходный подход
  - В соответствии п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик должен учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)
  - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, с использованием методов доходного подхода
  - В связи с тем, что машино-места, входящие в состав Объекта оценки располагаются в бизнес центре в большинстве своем они приобретаются для сдачи в аренду. Проанализировав рынок машино-мест Московского региона Исполнитель нашел достаточное количество информации о рыночных ставках аренды на машино-места и стоимость содержания такого рода недвижимости
- Таким образом, справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- В свою очередь, справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, определялась с использованием методов доходного подхода
- Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, определялась с использованием методов сравнительного подхода
- В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
  - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
  - Доходный подход – метод дисконтированных денежных потоков (для помещений офисного назначения) и метод прямой капитализации для машино-мест

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (1/12)

## Схема расположения объекта анализа (помещение 4 этажа) и объектов-аналогов




*Источники: открытые источники*

*Объект анализа: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5*
*Объект-аналог №1: г. Москва, Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклая ул., д. 6, стр. 3*
*Объект-аналог №2: г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж*
*Объект-аналог №3: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А*

## Определение справедливой стоимости нежилых помещений офисного назначения входящие в состав Объекта оценки сравнительным подходом

- В состав Объекта оценки входят, офисные помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796

*Расчет помещения 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793*

- В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость объектов анализа определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение объектов анализа и объектов аналогов представлено на схеме
- Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- Справедливая стоимость объекта анализа была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь объекта анализа

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (2/12)

**Краткая характеристика оцениваемого помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) и объектов-аналогов**

| Параметр | Объект анализа | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Фото** |  |  |  |  |
| **Местоположение** | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5 | Москва, Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклая ул., д. 6, стр. 3 | Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А |
| **Расположение относительно ценовых зон Московского региона** | между Садовым кольцом и ТТК | между ТТК и "условным" ЧТК | между ТТК и "условным" ЧТК | между Садовым кольцом и ТТК |
| **Удаленность от метро** | 400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская | 1 000 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Парк куьтуры | 560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская | 1 000 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Кутузовская |
| **Класс бизнес-центра** | класс B+ | класс B+ | класс B+ | класс B+ |
| **Общая площадь, кв. м** | 1 047,5 | 1 046,0 | 975,0 | 1 265,6 |
| **Тип объекта** | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение |
| **Этаж расположения** | 4 этаж | 7 этаж из 7 этажей | 7 этаж из 7 этажей | 23 этаж из 34 этажей |
| **Тип парковки** | подземная организованная парковка | многоуровневая организованная | наземная организованная | подземная организованная парковка |
| **Уровень отделки** | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| **Инженерно-техническое состояние здания** | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком |
| **Качество передаваемых прав** | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность |
| **Дата предложения** | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 |
| **Цена за объект, руб.** | | 510 448 000 | 512 085 000 | 632 800 000 |
| **Удельная цена, руб./кв. м** | | 488 000 | 525 215 | 500 000 |
| **Режим налогообложения** | | НДС, включен | НДС, включен | НДС, включен |
| **Удельная цена, руб./кв. м, без НДС** | | 400 000 | 430 504 | 409 836 |
| **Контакты** | | 7 980 821-55-31, АН Ricci офисная недвижимость | 7 980 821-55-31, АН Ricci офисная недвижимость | 7 906 274-14-69, АН PropertyInvestGroup |
| **Источник*** | | https://www.cian.ru/sale/commercial/332195868/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/334036366/ | https://realty.yandex.ru/offer/3935963360930546650/ |

*Источники: Анализ Исполнителя*
*Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7*

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (3/12)

**Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) сравнительным подходом**

| Параметр | Объект анализа | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Цена, руб./кв. м, без НДС** | | **400 000** | **430 504** | **409 836** |
| **Качество передаваемых прав** | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность |
| *Корректировка на качество передаваемых прав, %* | | - | - | - |
| **Условия финансирования** | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| *Корректировка на условия финансирования, %* | | - | - | - |
| **Особые условия** | отсутствуют | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| *Корректировка на особые условия, %* | | - | - | - |
| **Дата предложения** | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 |
| *Корректировка на дату предложения, %* | | - | - | - |
| **Тип цены** | | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| *Корректировка на тип цены, %* | | *(6,0%)* | *(6,0%)* | *(6,0%)* |
| **Местоположение** | бизнес центр «Европа Билдинг» | Москва, Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклая ул., д. 6, стр. 3 | Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А |
| **Расположение относительно ценовых зон Московского региона** | между Садовым кольцом и ТТК | между ТТК и "условным" ЧТК | между ТТК и "условным" ЧТК | между Садовым кольцом и ТТК |
| *Корректировка на ценовую зону Московского региона, %* | | *10,0%* | *10,0%* | - |
| **Удаленность от метро** | 400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская | 1 000 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Парк Победы | 560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская | 1 000 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Кутузовская |
| **Диапазон удаленности от метро, м** | 250-500 | 500-1500 | 500-1500 | 500-1500 |
| *Корректировка на удаленность от метро, %* | | *10,0%* | *10,0%* | *10,0%* |
| **Класс бизнес-центра** | хорошая, район с развитой инфраструктурой | класс B+ | класс B+ | класс B+ |
| *Корректировка на класс бизнес-центра, %* | | - | - | - |
| **Площадь объекта, кв. м** | 1 047,5 | 1 046,0 | 975,0 | 1 265,6 |
| *Корректировка на площадь объекта, %* | | - | *(1,1%)* | *3,1%* |
| **Тип объекта** | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение |
| *Корректировка на тип объекта, %* | | - | - | - |
| **Тип парковки** | подземная организованная парковка | многоуровневая организованная | наземная организованная | подземная организованная парковка |
| *Корректировка на тип парковки, %* | | - | - | - |
| **Этаж расположения** | 4 этаж | 7 этаж из 7 этажей | 7 этаж из 7 этажей | 23 этаж из 34 этажей |
| *Корректировка на этаж расположения, %* | | - | - | - |

*Источники: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (4/12)

**Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) сравнительным подходом (продолжение)**

| Параметр | Объект анализа | | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Инженерно-техническое состояние здания** | отличное современное востребованное рынком | | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком |
| *Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %* | | | - | - | - |
| **Наличие инженерно-технического оборудования и мебели** | отсутствует | | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| *Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели, %* | | | - | - | - |
| **Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м без НДС** | | | **454 960** | **484 270** | **436 907** |
| **Уровень отделки** | отделка "стандарт" | | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| *Корректировка на уровень отделки, %* | | | - | - | - |
| **Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС** | | | **454 960** | **484 270** | **436 907** |
| *Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %* | | | *26,00%* | *27,10%* | *19,10%* |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок | | | 0,301 | 0,289 | 0,410 |
| **Удельное значение, руб./кв. м без НДС** | | **456 028** | | | |
| **Справедливая стоимость, руб. без НДС** | | **477 689 000** | | | |

*Источники: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (5/12)

## Обоснование введенных корректировок

*Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок*

- **Корректировка на качество передаваемых прав**: данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- **Корректировка на условия финансирования**: данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- **Корректировка на особые условия**: данная корректировка не применялась, т. к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- **Корректировка на тип цены**: информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda). Для расчетов использовалось значение для группы А. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 6%

*Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта*

- **Корректировка на местоположение:** Объект анализа как и объект-аналог №3 находится между Садовым кольцом и ТТК, а объекты-аналоги №1 и №2 располагаются между ТТК и "условным" ЧТК, требуется корректировка, корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group,01.01.2026 г., стр. 37) Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила полюс 10%, рассчитанная следующим образом: (1,10/1-1)*100%
- **Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели:** Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются к реализации без инженерно-технического оборудования и мебели, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», поэтому корректировка не применялась
- **Корректировка на удаленность от метро**: Объект анализа располагается в 5 минутах пути пешком от станции метро Киевская (400 метров, диапазон 250-500 м), объекты-аналоги располагаются в 5-10 минутах (диапазон от 500 до 1500 м.) пути пешком от станций метро (объект-аналог №1 – 1 100 метров, объект-аналог №2 – 1 200 метров, объект-аналог №3 – 1 000 метров), в связи с чем требуется корректировка. Корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2026 г., стр. 236, табл. 136). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 10%, рассчитанная следующим образом: =(1,10-1)*100%
- **Корректировка на класс бизнес-центра:** Объект оценки находится в бизнес центре В+ класса, объекты-аналоги находятся в БЦ В+ и В классов, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (hhttps://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda). Расчет приведен в таблице

**Корректировка на площадь**

| Параметр | Объект анализа | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь объекта, кв. м | 1 047,5 | 1 046,0 | 975,0 | 1 265,6 |
| Удельная цена | | 0,9998 | 0,9886 | 1,0307 |
| ***Корректировка, %*** | | **-** | ***(1,1%)*** | ***3,1%*** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (6/12)

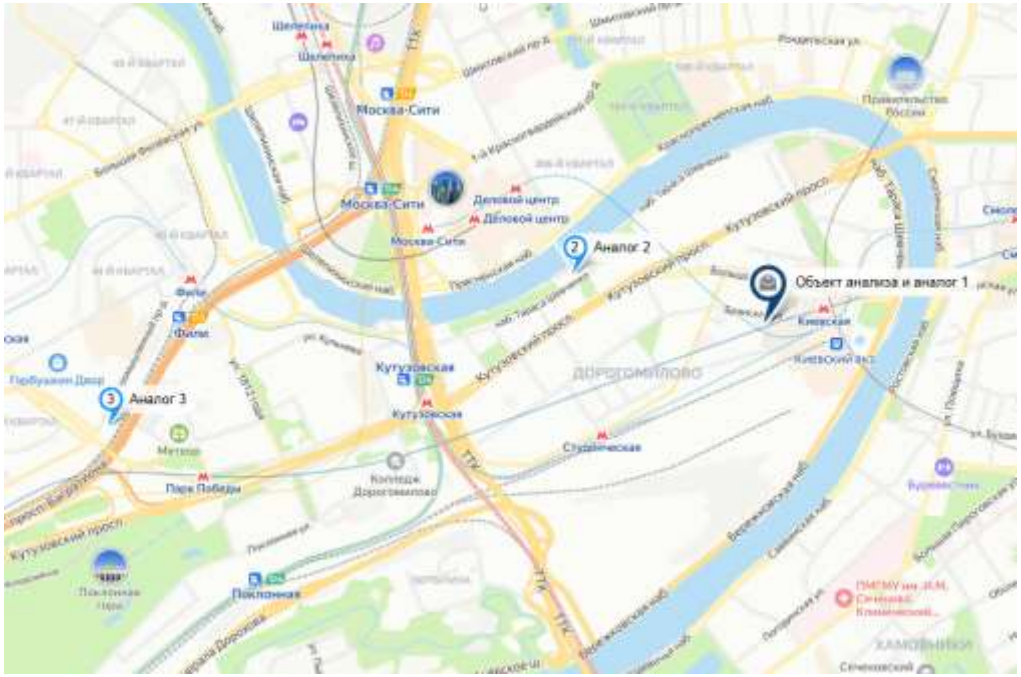
- **Корректировка на тип объекта**: Объект оценки является встроенными офисными помещениями, как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены подземными паркингами, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданиях, следовательно применение корректировки не требуется

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (7/12)

**Схема расположения объекта анализа (помещения 5 этажа) и объектов-аналогов**




*Источники: открытые источники*

*Объект анализа: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5*
*Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Брянская ул., д. 5*
*Объект-аналог №2: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А*
*Объект-аналог №3: г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклая ул., д. 6, стр 5*

*Расчет помещений 5 этажа с кад. №№77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796*

- Помещение с кад. №77:07:0007004:3795 и помещение с кад. № 77:07:0007004:3796 в расчетах рассматривались как единое помещение, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений раздельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м
- В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость объектов анализа определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение объектов анализа и объектов аналогов представлено на схеме
- Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- Справедливая стоимость объекта анализа была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь объекта анализа
- Расчет производился для помещения 5 этажа с кад. № 77:07:0007004:3794, далее удельный показатель стоимости помещения был скорректирован на разницу площадей с помещениями с кад. №№77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (8/12)

**Краткая характеристика оцениваемого помещения (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794) и объектов-аналогов**

| Параметр | Объект анализа | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Фото** |  |  |  |  |
| **Местоположение** | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Брянская ул., д. 5 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А | Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклая ул., д. 6, стр 5 |
| **Расположение относительно ценовых зон Московского региона** | между Садовым кольцом и ТТК | между Садовым кольцом и ТТК | между Садовым кольцом и ТТК | между ТТК и "условным" ЧТК |
| **Удаленность от метро** | 400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская | 400 м., до 5 мин минут пути пешком, метро Киевская | 1 000 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Кутузовская | 950 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Багратионовская |
| **Класс бизнес-центра** | класс B+ | класс B+ | класс B+ | класс B+ |
| **Общая площадь, кв. м** | 455,9 | 325,4 | 407,7 | 298,0 |
| **Тип объекта** | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение |
| **Этаж расположения** | 5 этаж | 1 этаж из 13 этажей | 14 этаж из 25 этажей | 6 этаж из 8 этажей |
| **Тип парковки** | подземная организованная парковка | подземная организованная парковка | подземная организованная парковка | подземная организованная парковка |
| **Уровень отделки** | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| **Инженерно-техническое состояние здания** | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком |
| **Качество передаваемых прав** | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность |
| **Дата предложения** | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 |
| **Цена за объект, руб.** | | 178 644 600 | 193 657 500 | 126 000 000 |
| **Удельная цена, руб./кв. м** | | 549 000 | 475 000 | 422 819 |
| **Режим налогообложения** | | НДС, включен | НДС, включен | УСН, 5% |
| **Удельная цена, руб./кв. м, без НДС** | | 450 000 | 389 344 | 402 685 |
| **Контакты** | | 7 916 482-13-51, АН NF GROUP - Commercial | 7 985 752-13-28, АН WESTON CAPITAL | 7 985 158-20-12, АН OF RU - коммерческая недвижимость |
| **Источник*** | | https://www.cian.ru/sale/commercial/331199389/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/332632110/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/330437482/ |

*Источники: Анализ Исполнителя*
*Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (9/12)

**Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794) сравнительным подходом**

| Параметр | Объект анализа | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Цена, руб./кв. м, без НДС** | | **450 000** | **389 344** | **402 685** |
| **Качество передаваемых прав** | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность |
| *Корректировка на качество передаваемых прав, %* | | - | - | - |
| **Условия финансирования** | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| *Корректировка на условия финансирования, %* | | - | - | - |
| **Особые условия** | отсутствуют | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| *Корректировка на особые условия, %* | | - | - | - |
| **Дата предложения** | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 | 02.10.2026 |
| *Корректировка на дату предложения, %* | | - | - | - |
| **Тип цены** | | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| *Корректировка на тип цены, %* | | *(6,0%)* | *(6,0%)* | *(6,0%)* |
| **Местоположение** | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Брянская ул., д. 5 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А | Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклая ул., д. 6, стр 5 |
| **Расположение относительно ценовых зон Московского региона** | между Садовым кольцом и ТТК | между Садовым кольцом и ТТК | между Садовым кольцом и ТТК | между ТТК и "условным" ЧТК |
| *Корректировка на ценовую зону Московского региона, %* | | - | - | *10,0%* |
| **Удаленность от метро** | 400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская | 400 м., до 5 мин минут пути пешком, метро Киевская | 1 000 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Кутузовская | 950 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Багратионовская |
| **Диапазон удаленности от метро, м** | 400 | 250-500 | 500-1500 | 500-1500 |
| *Корректировка на удаленность от метро, %* | | - | *10,0%* | *10,0%* |
| **Класс бизнес-центра** | хорошая, район с развитой инфраструктурой | класс В+ | класс В+ | класс В+ |
| *Корректировка на класс бизнес-центра, %* | | - | - | - |
| **Площадь объекта, кв. м** | 455,9 | 325,4 | 407,7 | 298,0 |
| *Корректировка на площадь объекта, %* | | *(5,3%)* | *(1,8%)* | *(6,6%)* |
| **Тип объекта** | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение |
| *Корректировка на тип объекта, %* | | - | - | - |
| **Тип парковки** | подземная организованная парковка | подземная организованная парковка | подземная организованная парковка | подземная организованная парковка |
| *Корректировка на тип парковки, %* | | - | - | - |
| **Этаж расположения** | 4 этаж | 1 этаж из 13 этажей | 14 этаж из 25 этажей | 6 этаж из 8 этажей |
| *Корректировка на этаж расположения, %* | | - | - | - |

*Источники: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (10/12)

**Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794) сравнительным подходом (продолжение)**

| Параметр | Объект анализа | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Инженерно-техническое состояние здания** | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком | отличное современное востребованное рынком |
| *Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %* | | - | - | - |
| **Наличие инженерно-технического оборудования и мебели** | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| *Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели, %* | | - | - | - |
| **Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м без НДС** | | **400 581** | **395 335** | **427 785** |
| **Уровень отделки** | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| *Корректировка на уровень отделки, %* | | - | - | - |
| **Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС** | | **400 581** | **395 335** | **427 785** |
| *Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %* | | *11,3%* | *17,8%* | *32,6%* |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок | | 0,505 | 0,320 | 0,175 |
| **Удельное значение, руб./кв. м без НДС** | **403 659** | | | |
| **Справедливая стоимость, руб. без НДС** | **184 028 000** | | | |

*Источники: Анализ Исполнителя*

**Расчет справедливой стоимости помещений (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796) в рамках сравнительного подхода**

| Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Удельный показатель, руб./кв. м без НДС | Корректировка на площадь | Удельный показатель, руб./кв. м без НДС | Справедливая стоимость, руб. без НДС | Справедливая стоимость без учета права аренды земельного участка, руб. без НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 77:07:0007004:3794 | 455,9 | 403 659 | - | 403 659 | 184 028 000 | 171 146 000 |
| 77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796 | 362,2 | 403 659 | *3,7%* | 418 595 | 151 615 000 | 141 002 000 |
| ***Итого*** | **818,1** | | | | **335 643 000** | **312 148 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

- Расчет производился для помещения 5 этажа с кад. № 77:07:0007004:3794, далее удельный показатель стоимости помещения был скорректирован на разницу площадей с помещениями с кад. №№77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений раздельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B4B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

### Обоснование введенных корректировок

*Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок*

- **Корректировка на качество передаваемых прав**: данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- **Корректировка на условия финансирования**: данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- **Корректировка на особые условия**: данная корректировка не применялась, т. к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- **Корректировка на тип цены**: информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda). Для расчетов использовалось значение для группы А. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 6%

*Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта*

- **Корректировка на местоположение:** Объект анализа и объекты-аналоги №1 и №2 имеют сопоставимое расположение – между Садовым кольцом и ТТК, а объект-аналог №3 располагается между ТТК и "условным" ЧТК, требуется корректировка, корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group,01.01.2026 г., стр. 37) Корректировка для объекта-аналога №3 составила полюс 10%, рассчитанная следующим образом: (1,10/1-1)*100%
- **Корректировка на удаленность от метро**: Объект анализа а объект-аналог №1 располагаются в 5 минутах пути пешком от станции метро Киевская (400 метров, диапазон 250-500 м), объекты-аналоги №2 и №3 располагаются в 10-15 минутах пути пешком от станций метро (диапазон 500-1 500 м) в связи с чем требуется корректировка. Корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2026 г., стр. 236, табл. 136). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 10%, рассчитанная следующим образом: =(1,10-1)*100%
- **Корректировка на класс бизнес-центра:** Объект оценки находится в бизнес центре В+ класса, также как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (hhttps://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda). Расчет приведен в таблице

**Корректировка на площадь**

| Параметр | Объект анализа | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь объекта, кв. м | 455,9 | 325,4 | 407,7 | 298,0 |
| Удельная цена | | 0,9475 | 0,9823 | 0,9342 |
| ***Корректировка, %*** | | ***(5,3%)*** | ***(1,8%)*** | ***(6,6%)*** |

*Источник: анализ Исполнителя*

- **Корректировка на тип объекта**: Объект оценки является встроенными офисными помещениями, как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены подземными паркингами, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, в связи с чем корректировка не применялась

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (12/12)

- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданиях, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели:** Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются к реализации без инженерно-технического оборудования и мебели, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», поэтому корректировка не применялась

## Результаты расчета справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки сравнительным подходом

- Справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, без учета права аренды земельного участка, по состоянию на Дату оценки, составила:

  **756 399 000 руб., без НДС,** пообъектные результаты приведены в таблице:

**Результаты расчета справедливой стоимости офисных помещений в рамках сравнительного подхода**

| Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Удельный показатель, руб./кв. м без НДС | Справедливая стоимость, руб. без НДС | Справедливая стоимость без учета права аренды земельного участка, руб. без НДС |
|---|---|---|---|---|
| 77:07:0007004:3793 | 1047,5 | 456 028 | 477 689 000 | 444 251 000 |
| 77:07:0007004:3794 | 455,9 | 403 659 | 184 028 000 | 171 146 000 |
| 77:07:0007004:3795 | 353,1 | 418 595 | 147 806 000 | 137 460 000 |
| 77:07:0007004:3796 | 9,1 | 418 595 | 3 809 000 | 3 542 000 |
| **Итого** | **1 865,6** | | **813 332 000** | **756 399 000** |

*Источник: анализ Исполнителя*

- Стоимость права аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 2 471 кв. м (расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м) определялась по данным Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. (табл. 84 стр. 128). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать минимальное значение расширенного диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,07

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (1/9)

**Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом**

- В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

*Параметры модели дисконтирования*

- Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
  - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
  - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т.е. дисконтирование проводилось на середину года
- Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

*Период прогнозирования*

- В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2030 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза). В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 89 дней, т.к. Датой оценки является 02.10.2026 г. Таким образом, прогнозный период длится с 03.10.2026 г. по 31.12.2030 г., постпрогнозный период приходится на 2031 г.

*Постпрогнозный период*

- В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

*Общие предположения по объекту*

- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей складского объекта), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса. Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (Справка о доходах и расходах №1430 от 18.09.2026 г. По данным Заказчика существенных изменений с даты справки до даты оценки не происходило. **Приложение 6**)
- Офисные помещения, входящие в состав Объекта оценки по данным Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online), выписок из ЕГРН от 15.07.2026 г. имеют площадь на – 1 865,6 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь по состоянию на Дату оценки составляет 1 839,9 кв. м. (Приложение 6. Справка о доходах и расходах №1430 от 18.09.2026 г.)
- Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

**Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

- S – арендопригодная площадь, кв. м
- $C_a$ – арендная ставка за 1 кв. м

- Расчет суммы ежемесячных доходов за 12 месяцев основан на данных Заказчика (Справка о доходах и расходах №1430 от 18.09.2026 г. По данным Заказчика существенных изменений с даты справки до даты оценки не происходило)
- Потенциальный валовый доход состоит из арендной платы, рассчитанной на основании договоров аренды. Реестр договор аренды приведен далее
- Итоговый расчет потенциального валового дохода приведен в Отчете далее
- В связи с тем, что по данным заказчика площадь по договору аренды АИ/МА/23/08/26 от 07.08.2026 г. не сдана в субаренду Исполнитель в целях определения ПВД дозагрузил данные площади по средней ставке аренды Объекта оценки равной 63 445 руб./год с НДС. Полученная как средняя ставка аренды арендуемых помещений
- ООО «Адвантиж Энерджи»: 4 901 090,98 руб./мес с НДС/818 кв. м = 71 890 руб/кв. м/год с НДС
- Московское представительство независимого правительственного учреждения» Национальная туристическая организация Японии (ДжейЭнТиО)»: 712 259 руб./мес. с НДС/155,4 кв. м = 55 001 руб./кв. м/год с НДС
- На основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» и согласно анализа предложения об аренде офисных помещений в Московской обл., в рассматриваемый период сопоставимые объекты недвижимости предлагались в аренду со ставкой в интервале от 23 000 до 88 407 руб./кв. м/год при среднем значении – 57 546 руб./кв. м/год. (Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавцов, а также включения в стоимость налогов). Ввиду вышесказанного - фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (2/9)

**Реестр арендаторов (расчет дохода от арендных платежей офисных помещений)**

| Арендатор | Договор | Тип | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | руб./мес. с НДС | руб./год с НДС | Итого, год/руб. без НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ООО "Адвантиж Энерджи" | №М/11-12/16 от 28.12.2016 | офисное помещение | 77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796 | 818,1 | 4 901 091 | 71 890 | 48 207 452 |
| Московское представитеьство независимого правительственного учреждения "Национальная туристическая организация Японии (ДжейЭнТиО)" | №М/01-06/26 от 10.06.2026 | офисное помещение | 77:07:0007004:3793 | 155,4 | 712 250 | 55 000 | 7 005 738 |
| ООО "Активо-Инвест | АИ/МА/23/08/26 от 07.08.2026 г. | офисное помещение | 77:07:0007004:3793 | 866,4 | 4 580 724 | 63 445 | 45 056 300 |
| Вакансия | | офисное помещение | 77:07:0007004:3793 | 25,7 | 135 878 | | 1 336 504 |
| **Потенциальный валовый доход, руб. без НДС** | | | | **1 865,6** | **10 472 276** | | **103 005 994** |

*Источник: Данные Заказчика, анализ Исполнителя*

## Уровень недозагрузки

- Фактический уровень недозагрузки офисных помещений по данным Заказчика составляет 1,9% - 25,7 кв. м.
- Для расчетов использовалось значение рыночной недозагрузки по данным аналитических источников. Расчет приведен в таблице

**Расчет уровня недозагрузки офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки**

| Источник | Значение |
|---|---|
| Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А. стр. 40, табл. 6 | *11,1%* |
| NF GROUP, 1 пол 2026, Садовое кольцо Запад | *1,0%* |
| NF GROUP, 1 пол 2026 г. ТТК Запад | *3,6%* |
| **Среднее значение** | ***5,2%*** |

*Источник: анализ Исполнителя*

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Действительный валовый доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД – Потери + Прочие\ доходы$$

- Под прочими доходами понимаются доходы, не включённые в арендную плату и получаемые от предоставления дополнительных услуг или использования сопутствующих объектов недвижимости, например от сдачи в аренду парковочных мест, складских помещений, рекламных конструкций и иных аналогичных объектов. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- Расчет ДВД приведен в таблицах далее

## Определение операционных расходов

- В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, земельный налог, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании, страхование
- Операционные расходы Объекта оценки (за исключением к/у уплачиваемых арендатором) в среднем составляют 14,8% от действительного валового дохода. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4253-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2026-goda). Уровень операционных расходов офисных помещений и зданий лежит в диапазоне от 12% до 36%. Ввиду вышесказанного, можно утверждать что операционные расходы находятся в рыночном диапазоне

*Налог на имущество*

- При расчете показателя использовались данные от Заказчика (Приложение 6. Справка о доходах и расходах №1430 от 18.09.2026 г.). В качестве налоговой базы взята кадастровая стоимость имущества
- Налог на имущество для помещений составил:
- Помещение с кад. №77:07:0007004:3793: 274 789 124,7*2%= 5 495 782 руб.
- Помещение с кад. №77:07:0007004:3794: 195 955 72,27*2%= 2 391 911 руб.
- Помещения с кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796: 92 628 200,41+2 387 189,53)*2%= 1 900 308 руб.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B4B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (3/9)

*Земельный налог*

- Арендная плата за земельный участок рассчитывалась на основании Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 г. N 273-ПП. Арендная плата составляет 1,5% от кадастровой стоимости участка. Доля арендатора составляет 929,4 кв. м, ввиду чего арендная ставка составила 1 330 832 руб., далее данное значение было умножено на долю в процентах помещения в общей площади

*Резерв на замещение*

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, электроарматура и др.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- Для расчета ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^{n-1}}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где Кэ — стоимость короткоживущих элементов

**Расчет годовой величины резерва на замещение (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793)**

| Параметр | Ед. изм. | Значение | Источник информации |
|---|---|---|---|
| Площадь помещения | кв. м | 1 047,5 | выписка из ЕГРН |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м | 8 700 | Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. * |
| Периодичность проведения капитального ремонта | лет | 30 | http://www.baurum.ru |
| *Ставка дисконтирования* | *%* | *17,40%* | *расчет приведен далее* |
| Фактор фонда возмещения | коэффициент | 0,0325 | |
| **Резерв на замещение** | **руб./год** | **296 180** | |

*Источники: Анализ Исполнителя*
** Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под. Ред. Лейфера Л.А., с. 516 таб. 469*
*** www.baurum.ru*

**Расчет годовой величины резерва на замещение (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3794)**

| Параметр | Ед. изм. | Значение | Источник информации |
|---|---|---|---|
| Площадь помещения | кв. м | 455,9 | выписка из ЕГРН |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м | 8 700 | Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. * |
| Периодичность проведения капитального ремонта | лет | 30 | http://www.baurum.ru |
| *Ставка дисконтирования* | *%* | *17,40%* | *расчет приведен далее* |
| Фактор фонда возмещения | коэффициент | 0,0325 | |
| **Резерв на замещение** | **руб./год** | **128 905** | |

*Источники: Анализ Исполнителя*
** Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под. Ред. Лейфера Л.А., с. 516 таб. 469*
*** www.baurum.ru*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (4/9)

| Расчет годовой величины резерва на замещение (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796) | | | |
|---|---|---|---|
| **Параметр** | **Ед. изм.** | **Значение** | **Источник информации** |
| Площадь помещения | кв. м | 362,2 | выписка из ЕГРН |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м | 8 700 | Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. * |
| Периодичность проведения капитального ремонта | лет | 30 | http://www.baurum.ru |
| *Ставка дисконтирования* | *%* | *17,40%* | *расчет приведен далее* |
| Фактор фонда возмещения | коэффициент | 0,0325 | |
| **Резерв на замещение** | **руб./год** | **102 412** | |

*Источники: Анализ Исполнителя*
** Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под. Ред. Лейфера Л.А., с. 516 таб. 469*
*** www.baurum.ru*

### *Вознаграждение управляющей компании*

- Для расчета вознаграждения управляющих компаний принималось значение в размере 1% от ДВД. Расчет ставки вознаграждения управляющих компаний представлен далее:

| Вознаграждение управляющих компаний | | |
|---|---|---|
| **Название управляющей компании** | **Источник** | **Размер вознаграждения за управление** |
| ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» | http://www.alfacapital.ru/ | Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2% |
| ЗАО «Газпромбанк-Управление активами» | http://www.am.gazprombank.ru | Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5% |
| ООО «Спектр Инвест-Управление активами» | http://spectrinvest.ru/ | 1% -2% годовых от средней стоимости активов |
| **Принятое значение** | | ***1,00%*** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

### *Расходы на страхование*

- Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе данных Заказчика. (Приложение 6. Справка о доходах и расходах №1363 от 11.08.2026 г.).Согласно договору страхования № SYS3049555450 от 11.08.2026 г. расходы на страхование в 2026 г. составили 846 094,49 руб. без НДС. Доля стоимости страхования рассчитывался для помещений отдельно на основании их процентного показателя в общей площади

### Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения
- При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_{р} + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

  - $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
  - $R_{р}$ – премия за специфический риск
  - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
  - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- **Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки последнее средне значение доходности за последние 60 мес. рублевых гособлигаций РФ до даты оценки, средняя доходность по ним составила 12,69%
- **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%. Расчет представлен в таблице справа
- **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1,00%

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B4B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (5/9)

## Вознаграждение управляющих компаний

| Название управляющей компании | Источник | Размер вознаграждения за управление |
|---|---|---|
| ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» | http://www.alfacapital.ru/ | Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2% |
| ЗАО «Газпромбанк-Управление активами» | http://www.am.gazprombank.ru | Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5% |
| ООО «Спектр Инвест-Управление активами» | http://spectrinvest.ru/ | 1% -2% годовых от средней стоимости активов |
| **Принятое значение** | | ***1,00%*** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

- **Премия за низкую ликвидность** учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле (представлена далее:

  $R_{н.л.} = R_{б.р} * T_{эксп.} / 12$

  где:

  - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
  - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
  - $T_{эксп.}$ – период экспозиции объекта на рынке
- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника СРД 2026 г. под ред Яскевича, который составил 3,3 мес
- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,40%

## Расчет премии за специфический риск

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Систематический риск** | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | 1 | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | - | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | - | | | | |
| **Несистематический риск** | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | - | | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | - | | | | |
| Недополучение платежей | динамичный | - | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | | | | | |
| Количество наблюдений | | 2 | - | - | - | - |
| Взвешенный итог | | 2 | - | - | - | - |
| Сумма | 2 | | | | | |
| Количество факторов | 8 | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | 0,25 | | | | | |
| **Итоговая премия за риск** | ***0,25%*** | | | | | |

*Источник: Анализ Исполнителя*

## Расчет ставки дисконтирования

| Элемент | Значение |
|---|---|
| Безрисковая ставка дохода | *12,69%* |
| Премия за специфический риск | *0,25%* |
| Премия за низкую ликвидность | *3,49%* |
| Премия за инвестиционный менеджмент | *1,00%* |
| **Итоговая ставка дисконтирования** | ***17,40%*** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (6/9)

## Расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

**Ставки капитализации для высококлассной офисной недвижимости**

| Источник | Минимум | Максимум | Среднее |
|---|---|---|---|
| Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. (табл. 33, стр. 68) | *6,70%* | *13,30%* | *10,00%* |
| Справочник ABN-Group от 01.01.2026 г. | *9,61%* | *12,42%* | *10,78%* |
| ***Среднее значение*** | ***8,16%*** | ***12,86%*** | ***10,39%*** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

- Итоговое расчетное значение ставки капитализации составило 10,39%

## Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- Результат расчета справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблицах далее
- Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость офисных помещений, без учета права аренды земельного участка, по состоянию на Дату оценки, составила:

**720 160 000 руб. 00 копеек, с НДС**

**Результаты расчета справедливой стоимости офисных помещений в рамках доходного подхода**

| Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Удельный показатель, руб./кв. м без НДС | Справедливая стоимость, руб. без НДС | Справедливая стоимость без учета права аренды земельного участка, руб. без НДС |
|---|---|---|---|---|
| 77:07:0007004:3793 | 1 047,5 | 386 511 | 404 870 000 | 376 529 000 |
| 77:07:0007004:3794 | 455,9 | 456 793 | 208 252 000 | 193 674 000 |
| 77:07:0007004:3795 | 353,1 | 445 182 | 157 194 000 | 146 190 000 |
| 77:07:0007004:3796 | 9,1 | 445 182 | 4 051 000 | 3 767 000 |
| **Итого** | **1 865,6** | | **774 367 000** | **720 160 000** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

- Стоимость права аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 2 471 кв. м (расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м) определялась по данным Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. (табл. 84 стр. 128). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать минимальное значение расширенного диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,07

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (7/9)

**Расчет справедливой стоимости помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) доходным подходом**

| Параметр | Годовое значение | 03.10.2026- 31.12.2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Постпрогнозный период |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %* | | | *5,2%* | *4,2%* | *4,0%* | *4,0%* | *4,0%* |
| Потенциальный валовый доход, руб. без НДС | 53 398 541 | 13 020 466 | 56 175 266 | 58 534 627 | 60 876 012 | 63 311 052 | 65 843 494 |
| Арендная плата | 53 398 541 | 13 020 466 | 56 175 266 | 58 534 627 | 60 876 012 | 63 311 052 | 65 843 494 |
| Недозагрузка, % | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* |
| Действительный валовый доход, руб. без НДС | 50 604 018 | 12 339 062 | 53 235 427 | 55 471 315 | 57 690 167 | 59 997 774 | 62 397 685 |
| Операционные расходы, руб. без НДС | 7 503 800 | 1 829 694 | 7 893 998 | 8 225 545 | 8 554 567 | 8 896 750 | 9 252 620 |
| Чистый операционный доход, руб. без НДС | | 10 509 368 | 45 341 429 | 47 245 769 | 49 135 600 | 51 101 024 | 53 145 065 |
| *Ставка дисконтирования,%* | | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* |
| *Ставка капитализации, %* | | | | | | | *10,39%* |
| Период дисконтирования | | 0,12 | 0,74 | 1,74 | 2,74 | 3,74 | 4,24 |
| Фактор текущей стоимости | | 0,9806 | 0,8875 | 0,7560 | 0,6439 | 0,5485 | 0,5062 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | | 10 305 826 | 40 241 447 | 35 716 855 | 31 640 144 | 28 028 748 | |
| Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб. | | | | | | | 145 933 022 |
| Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб. | | | | | | | 511 502 068 |
| Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб. | | | | | | | 258 933 024 |
| **Справедливая стоимость, руб. без НДС** | | | | | | | **404 870 000** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (8/9)

**Расчет справедливой стоимости помещений (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3794) доходным подходом**

| Параметр | Годовое значение | 03.10.2026- 31.12.2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Постпрогнозный период |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %* | | | *5,2%* | *4,2%* | *4,0%* | *4,0%* | *4,0%* |
| Потенциальный валовый доход, руб. без НДС | 26 864 414 | 6 550 501 | 28 261 364 | 29 448 341 | 30 626 275 | 31 851 326 | 33 125 379 |
| Арендная плата | 26 864 414 | 6 550 501 | 28 261 364 | 29 448 341 | 30 626 275 | 31 851 326 | 33 125 379 |
| Недозагрузка, % | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* |
| Действительный валовый доход, руб. без НДС | 25 458 510 | 6 207 692 | 26 782 353 | 27 907 211 | 29 023 500 | 30 184 440 | 31 391 818 |
| Операционные расходы, руб. без НДС | 3 288 900 | 801 951 | 3 459 923 | 3 605 240 | 3 749 449 | 3 899 427 | 4 055 404 |
| Чистый операционный доход, руб. без НДС | | 5 405 741 | 23 322 430 | 24 301 972 | 25 274 051 | 26 285 013 | 27 336 413 |
| *Ставка дисконтирования,%* | | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* |
| *Ставка капитализации, %* | | | | | | | *10,39%* |
| Период дисконтирования | | 0,12 | 0,74 | 1,74 | 2,74 | 3,74 | 4,24 |
| Фактор текущей стоимости | | 0,9806 | 0,8875 | 0,7560 | 0,6439 | 0,5485 | 0,5062 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | | 5 301 044 | 20 699 134 | 18 371 804 | 16 274 852 | 14 417 245 | |
| Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб. | | | | | | | 75 064 080 |
| Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб. | | | | | | | 263 103 112 |
| Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб. | | | | | | | 133 188 287 |
| **Справедливая стоимость, руб. без НДС** | | | | | | | **208 252 000** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (9/9)

## Расчет справедливой стоимости помещений (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796) доходным подходом

| Параметр | Годовое значение | 03.10.2026- 31.12.2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Постпрогнозный период |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %* | | | *5,2%* | *4,2%* | *4,0%* | *4,0%* | *4,0%* |
| Потенциальный валовый доход, руб. без НДС | 20 865 745 | 5 087 812 | 21 950 764 | 22 872 696 | 23 787 604 | 24 739 108 | 25 728 673 |
| Арендная плата | 20 865 745 | 5 087 812 | 21 950 764 | 22 872 696 | 23 787 604 | 24 739 108 | 25 728 673 |
| Недозагрузка, % | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* | *5,2%* |
| Действительный валовый доход, руб. без НДС | 19 773 771 | 4 821 550 | 20 802 007 | 21 675 692 | 22 542 719 | 23 444 428 | 24 382 205 |
| Операционные расходы, руб. без НДС | 2 608 400 | 636 021 | 2 744 037 | 2 859 286 | 2 973 658 | 3 092 604 | 3 216 308 |
| Чистый операционный доход, руб. без НДС | | 4 185 529 | 18 057 971 | 18 816 405 | 19 569 062 | 20 351 824 | 21 165 897 |
| *Ставка дисконтирования,%* | | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* | *17,40%* |
| *Ставка капитализации, %* | | | | | | | *10,39%* |
| Период дисконтирования | | 0,12 | 0,74 | 1,74 | 2,74 | 3,74 | 4,24 |
| Фактор текущей стоимости | | 0,9806 | 0,8875 | 0,7560 | 0,6439 | 0,5485 | 0,5062 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | | 4 104 465 | 16 026 819 | 14 224 826 | 12 601 208 | 11 162 910 | |
| Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб. | | | | | | | 58 120 229 |
| Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб. | | | | | | | 203 714 120 |
| Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб. | | | | | | | 103 124 340 |
| **Справедливая стоимость, руб. без НДС** | | | | | | | **161 245 000** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

## Расчет справедливой стоимости помещений в рамках доходного подхода

| Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Удельный показатель, руб./кв. м без НДС | Справедливая стоимость, руб. без НДС | Справедливая стоимость без учета права аренды земельного участка, руб. без НДС |
|---|---|---|---|---|
| 77:07:0007004:3795 | 353,10 | 445 182 | 157 194 000 | 146 190 000 |
| 77:07:0007004:3796 | 9,10 | 445 182 | 4 051 000 | 3 767 000 |
| **Итого** | **362,2** | | **161 245 000** | **149 957 000** |

*Источник: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (1/3)

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

*Общие предположения по объекту*

- Расчет величины ставки аренды для машино-места с кад. №77:07:0007004:3800, № 77:07:0007004:3803, №77:07:0007004:3804 и машино-места с кад. № 77:07:0007004:3808 производился по данным Заказчика (Справка о доходах и расходах №1430 от 18.09.2026 г. Приложение 6)
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей бизнес центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

***Определение потенциального валового дохода (ПВД)***

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$ПВД = S \times C_a$$

- где:
  - S – арендопригодная площадь, кв. м
  - $C_{a.}$ – арендная ставка за 1 кв. м
- Потенциальный валовых доход определялся по данным Заказчика. На основании справки и доходах и расходах (Справка о доходах и расходах № 1430 от 18.09.2026 г.). ежемесячная арендная плата машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3808 и общей площадью 17,4 кв. м составляет 35 583,34 руб./мес. с НДС
- Фактическая ставка аренды соответствует рыночным реалиям, по данным раздела «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 35, машин-места в сопоставимых локациях с Объектом оценки предлагаются в аренду в диапазоне от 11 613 до 60 000 руб./кв. м/год (Предложения не анализировались на предмет включения налога в ставку арены)
- Машино-места с кад. №77:07:0007004:3800, № 77:07:0007004:3803, №77:07:0007004:3804 по состоянию на дату оценку вакантные
- Ввиду того что машино-места находятся на одном этаже, принадлежат одному собственнику и ставка аренды сдаваемого машино-места соответствует условиям рынка, Исполнитель рассчитал потенциальный валовый доход всех машино-мест на основании сданного

## Уровень недозагрузки

- Уровень недозагрузки основан на данных справочника «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. стр. 40, табл. 6. Уровень недозагрузки в г. Москве лежит в диапазоне от 8% до 22,5%, для расчетов использовалось среднее значение равное 15,3% для недвижимости предназначенной для ведения определённого вида бизнеса

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД – Потери + Прочие\ доходы$$

- Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- Действительный валовый доход для машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3800 и общей площадью 12,8 оставил – 217 306 руб./год (257 471 * (1-15,3%))
- Действительный валовый доход для машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3803 и общей площадью 19,7 оставил – 334 447 руб./год (396 264 * (1-15,3%))
- Действительный валовый доход для машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3804 и общей площадью 17,1 оставил – 290 307 руб./год (343 966* (1-15,3%))
- Действительный валовый доход для машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3808 и общей площадью 17,4 оставил – 295 400 руб./год (350 000 * (1-15,3%))

## Определение операционных расходов

- В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, коммунальные платежи
- Уровень операционных расходов определен по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4253-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2026-goda)
- Операционные расходы составляют от 12% до 30%. В связи с тем что анализируемых объект машино-место, для расчетов использовалось минимальное значение интервала равное 12%

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 5e598906-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (2/3)

## Определение ставки капитализации

- Расчет ставки капитализации приведен в таблице далее

**Расчет ставки капитализации**

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. По ред. Лейфера Л.А. стр. 67, табл 32. | *11,3%* |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт». 01.07.2026 г. | *9,0%* |
| **Итого** | ***10,1%*** |

*Источник: анализ Исполнителя*

- Для расчетов использовалось среднее значение равное 10,1%
- Стоимость права аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 2 471 кв. м (расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м) определялась по данным Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. (табл. 84 стр. 128). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать минимальное значение расширенного диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,07

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен в таблицах:

**Расчет справедливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3800**

| Параметр | Значение |
|---|---|
| ПВД, руб./год без НДС | **257 471** |
| *Недозагрузка, %* | *15,60%* |
| ДВД, руб./год без НДС | 217 306 |
| Операционные расходы, руб./год без НДС | 26 077 |
| ЧОД, руб./год без НДС | 191 229 |
| *Ставка капитализации, %* | *10,13%* |
| **Справедливая стоимость, без НДС** | **1 889 000** |
| **Справедливая стоимость, без учета права аренды земельного участка без НДС** | **1 757 000** |

*Источник: анализ Исполнителя*

**Расчет справедливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3803**

| Параметр | Значение |
|---|---|
| ПВД, руб./год без НДС | 396 264 |
| *Недозагрузка, %* | *15,60%* |
| ДВД, руб./год без НДС | 334 447 |
| Операционные расходы, руб./год без НДС | 40 134 |
| ЧОД, руб./год без НДС | 294 314 |
| *Ставка капитализации, %* | *10,13%* |
| **Справедливая стоимость, без НДС** | **2 907 000** |
| **Справедливая стоимость, без учета права аренды земельного участка без НДС** | **2 704 000** |

*Источник: анализ Исполнителя*

**Расчет справедливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3804**

| Параметр | Значение |
|---|---|
| ПВД, руб./год без НДС | 343 966 |
| *Недозагрузка, %* | *15,60%* |
| ДВД, руб./год без НДС | 290 307 |
| Операционные расходы, руб./год без НДС | 34 837 |
| ЧОД, руб./год без НДС | 255 470 |
| *Ставка капитализации, %* | *10,13%* |
| **Справедливая стоимость, без НДС** | **2 523 000** |
| **Справедливая стоимость, без учета права аренды земельного участка без НДС** | **2 346 000** |

*Источник: анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Определение справедливой стоимости машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом (3/3)

| Расчет спарведливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3808 | |
|---|---|
| **Параметр** | **Значение** |
| ПВД, руб./год без НДС | 350 000 |
| *Недозагрузка, %* | *15,60%* |
| ДВД, руб./год без НДС | 295 400 |
| Операционные расходы, руб./год без НДС | 35 448 |
| ЧОД, руб./год без НДС | 259 952 |
| *Ставка капитализации, %* | *10,13%* |
| **Справедливая стоимость, без НДС** | **2 567 000** |
| **Справедливая стоимость, без учета права аренды земельного участка без НДС** | **2 387 000** |

*Источник: анализ Исполнителя*

## Результаты расчетов справедливой стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки доходным подходом

- Справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, без учета права аренды земельного участка, по состоянию на Дату оценки, составила:

**9 194 000 руб., без НДС**

Машино-место с кадастровым номером 77:07:0007004:3800:

1 757 000 руб., без НДС

Машино-место с кадастровым номером 77:07:0007004:3803:

2 704 000 руб., без НДС

Машино-место с кадастровым номером 77:07:0007004:3804:

2 346 000 руб., без НДС

Машино-место с кадастровым номером 77:07:0007004:3808:

2 387 000 руб., без НДС

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Содержание


| | стр. |
|---|---|
| **Общая часть** | 4 |
| **Описание Объекта оценки** | 18 |
| **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость** | 26 |
| **Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке** | 38 |
| **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки** | |
| ▶ Результаты оценки справедливой стоимости | 73 |
| **Приложения** | 77 |


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО **ООО "ЭФ СИ ДЖИ"**, СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **07.10.26** 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Результаты оценки справедливой стоимости (1/3)

**Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3793, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка**

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | - |
| Сравнительный | 444 251 000 | 0,5 | |
| Доходный | 376 529 000 | 0,5 | |
| **Итого** | | | **410 390 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

**Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3794, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка**

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | - |
| Сравнительный | 171 146 000 | 0,5 | |
| Доходный | 193 674 000 | 0,5 | |
| **Итого** | | | **182 410 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

**Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3795, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка**

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | - |
| Сравнительный | 137 460 000 | 0,5 | |
| Доходный | 146 190 000 | 0,5 | |
| **Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС** | | | **141 825 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

**Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3796, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка**

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | - |
| Сравнительный | 3 542 000 | 0,5 | |
| Доходный | 3 767 000 | 0,5 | |
| **Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС** | | | **3 655 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

## Результаты оценки справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- Для офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки был проведен анализ применимости подходов (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- В результате выполненных работ, справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**738 280 000 (Семьсот тридцать восемь миллионов двести восемьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС**

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
  - 410 390 000 (Четыреста десять миллионов триста девяносто тысяч) руб., округленно, без НДС
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
  - 182 410 000 (Сто восемьдесят два миллиона четыреста десять тысяч) руб., округленно, без НДС
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
  - 141 825 000 (Сто сорок один миллион восемьсот двадцать пять тысяч) руб., округленно, без НДС
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
  - 3 655 000 (Три миллиона шестьсот пятьдесят пять тысяч) руб., округленно, без НДС

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Результаты оценки справедливой стоимости (2/3)

## Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3800, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | |
| Сравнительный | не применялся | - | |
| Доходный | 1 757 000 | 1 | 1 757 000 |
| **Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС** | | | **1 757 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

## Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3803, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | |
| Сравнительный | не применялся | - | |
| Доходный | 2 704 000 | 1 | 2 704 000 |
| **Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС** | | | **2 704 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

## Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3804, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | |
| Сравнительный | не применялся | - | |
| Доходный | 2 346 000 | 1 | 2 346 000 |
| **Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС** | | | **2 346 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

## Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3808, входящего в состав объекта оценки без учета права аренды земельного участка

| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. | Вес | Итого |
|---|---|---|---|
| Затратный | не применялся | - | |
| Сравнительный | не применялся | - | |
| Доходный | 2 387 000 | 1 | 2 387 000 |
| **Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС** | | | **2 387 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

## Результаты оценки справедливой стоимости машино-мест входящих в состав Объекта оценки

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки с использованием доходного подхода
- Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- Поскольку применялся только доходный подход, то доходному подходу присвоен вес 100%
- В результате выполненных работ, справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**9 194 000 (Девять миллионов сто девяносто четыре тысячи) руб., округленно, без НДС**

- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3800:
  - 1 757 000 (Один миллион семьсот пятьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3803:
  - 2 704 000 (Два миллиона семьсот четыре тысячи) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3804:
  - 2 346 000 (Два миллиона триста сорок шесть тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3808:
  - 2 387 000 (Два миллиона триста восемьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС
- Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки представлена в таблице далее:

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Результаты оценки справедливой стоимости (3/3)

- Стоимость права аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 2 471 кв. м (расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м) определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на справедливую стоимость офисных помещений и машино-мест входящих в состав Объекта оценки. Доля стоимости земельного участка определялась по данным Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. (табл. 84 стр. 128). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать минимальное значение расширенного диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,07
- В результате выполненных работ, справедливая стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**56 262 000 (Пятьдесят шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи) руб., округленно, НДС не облагается**

## Результаты оценки справедливой стоимости

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**803 736 000 (Восемьсот три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч), округленно, без НДС**

- Подробный перечень результатов оценки приведен в таблице далее

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Результаты оценки справедливой стоимости (3/3)

**Итоговая справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5**

| Наименование | Общая площадь, кв. м | Справедливая стоимость руб., с учетом права аренды без НДС | Доля стоимости права аренды, % | Доля стоимости права аренды, руб. без НДС | Справедливая стоимость руб. без НДС |
|---|---|---|---|---|---|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 | 1 047,5 | 441 280 000 | *7,0%* | 30 890 000 | 410 390 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 | 455,9 | 196 140 000 | *7,0%* | 13 730 000 | 182 410 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 | 353,1 | 152 500 000 | *7,0%* | 10 675 000 | 141 825 000 |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796 | 9,1 | 3 930 000 | *7,0%* | 275 000 | 3 655 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800 | 12,8 | 1 889 000 | *7,0%* | 132 000 | 1 757 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803 | 19,7 | 2 907 000 | *7,0%* | 203 000 | 2 704 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804 | 17,1 | 2 523 000 | *7,0%* | 177 000 | 2 346 000 |
| Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808 | 17,4 | 2 567 000 | *7,0%* | 180 000 | 2 387 000 |
| Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); общая площадь 2 471 кв. м расчетная величина доли арендатора 929,4 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0007004:95 | 929,4 | - | - | - | 56 262 000 |
| **Итого** | **1 932,6** | **803 736 000** | | **56 262 000** | **803 736 000** |

*Источники: Анализ Исполнителя*

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Содержание


| | стр. |
|---|---|
| **Общая часть** | 4 |
| **Описание Объекта оценки** | 18 |
| **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость** | 26 |
| **Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке** | 38 |
| **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки** | 72 |
| **Приложения** | |


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Список используемой литературы


- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Налоговый кодекс Российской Федерации
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, http://www.economy.gov.ru, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- "Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.", под ред. Лейфера Л. А.
- "Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.", под ред. Лейфера Л. А.
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание. ABN consult. 01.01.2026 г.
- Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (http://pkk5.rosreestr.ru)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (https://statrielt.ru)
  - http://www.rusbonds.ru
  - https://www.cian.ru
  - https://www.avito.ru


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО



Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

СМАО

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 апреля 2011
Дата включения в реестр

3317
№ согласно реестру

Ситников Артем Дмитриевич

паспорт 4604 949900 выдан Щербинским ОВД Подольского УВД Московской области
11.06.2003, код подразделения 502-019, зарегистрирован: Московская область, г. Щербинка,
ул. Пруховая, 7А

является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Ю.В. Усова

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1057746492052 МОСКВА

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK)
Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Полисы страхования ответственности

**ПОЛИС № 0991R/776/51037/24**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 02 ноября 2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВЩИК | **АО «АльфаСтрахование»**<br>Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593,<br>БИК 044525593. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | **ООО "Эф Си Джи"**<br>101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/5 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис I/1/5г<br>ИНН 7701910488 / КПП 770101001 |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в процессе объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2025 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2025 г.** включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г. |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | **Страховая сумма составляет:100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)**<br>**Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)**<br>*Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы* |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и ядром, о возмещении которого предъявлено претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. |

| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СТРАХОВЩИК: |
|---|---|
| ООО "ЭФ СИ ДЖИ" | АО "АльфаСтрахование" |
| в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузикового Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2 |

**ПОЛИС № 0991R/776/21036/25**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 09.12.2025 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21036/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВЩИК | **АО «АльфаСтрахование»**<br>115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593,<br>БИК 044525593. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | **Оценщик Ситников Артем Дмитриевич**<br>Адрес регистрации или ИНН: 505101153461 |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2026 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2026 г.** включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: **101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)**<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;<br>при условии, что:<br>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.;<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и ядром, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). |

| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СТРАХОВЩИК: |
|---|---|
| Ситников Артем Дмитриевич | АО «АльфаСтрахование» |
| | в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полещук Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №7411/23/М от «26» июня 2023 г. |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2434B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048630-1 «28» ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

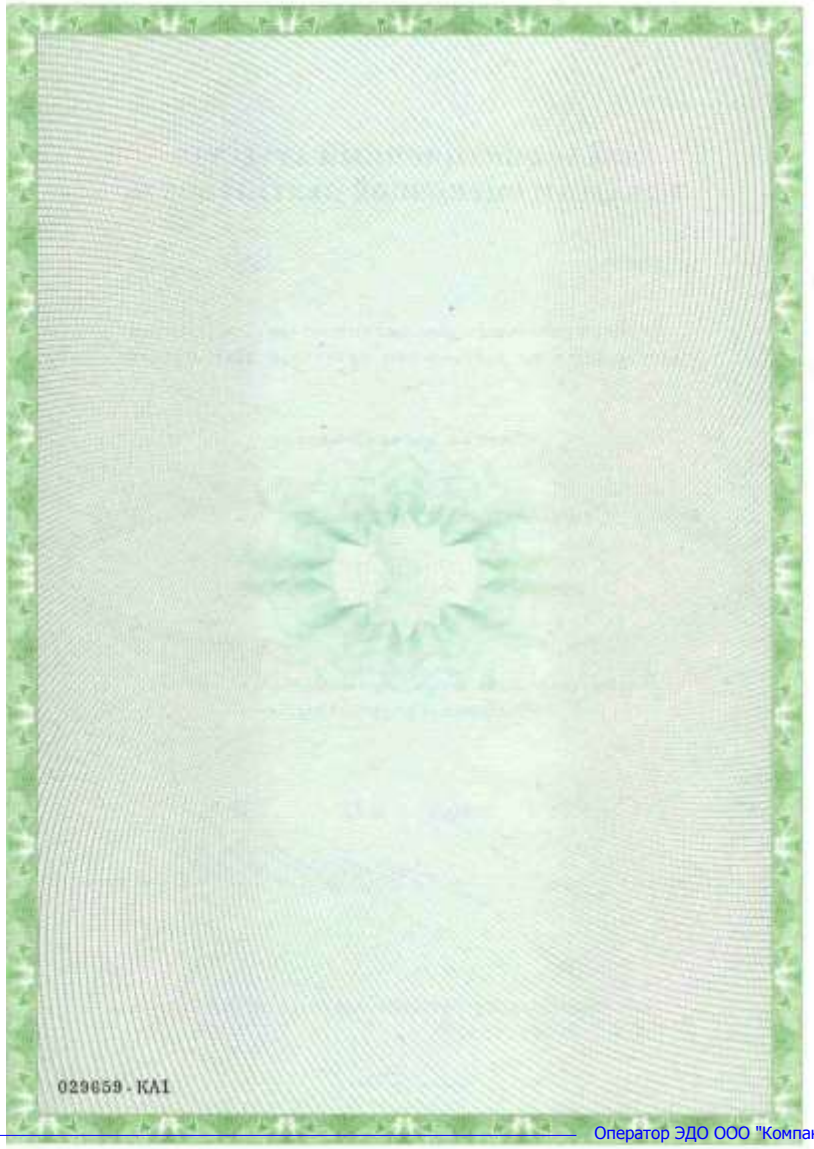
выдан Ситникову Артёму Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «28» ноября 2025 г. № 431

Директор А.С. Бунькин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» ноября 2028 г.




Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Фотографии Объекта оценки (1/4)

**Фасад здания**



**Фасад здания**



**Фасад здания**



**Информационная табличка**



**Входная группа**



**Внутренние помещения**



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Фотографии Объекта оценки (2/4)

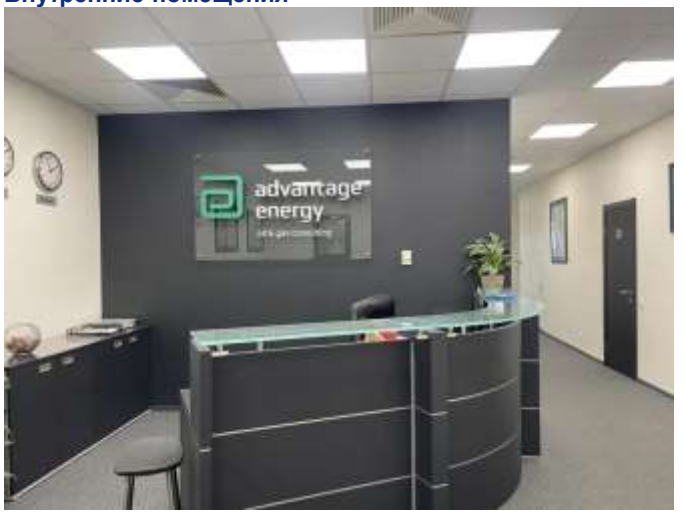
**Внутренние помещения**



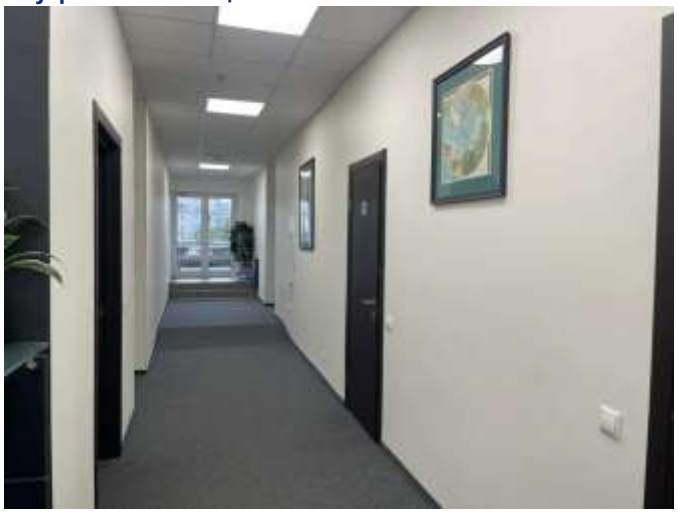
**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**




**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**

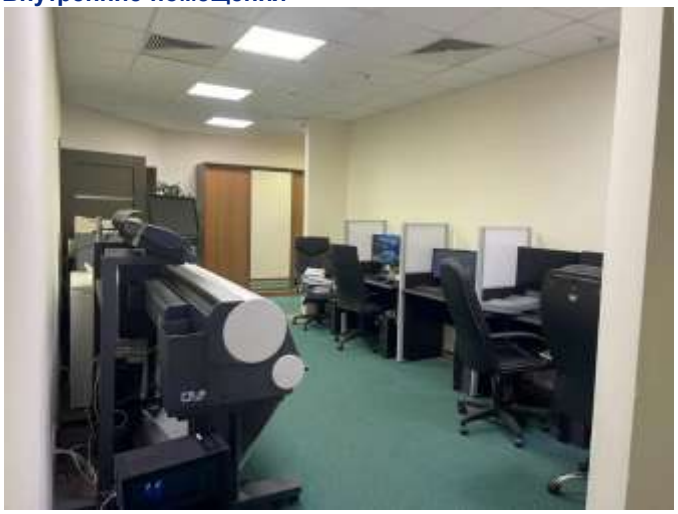


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

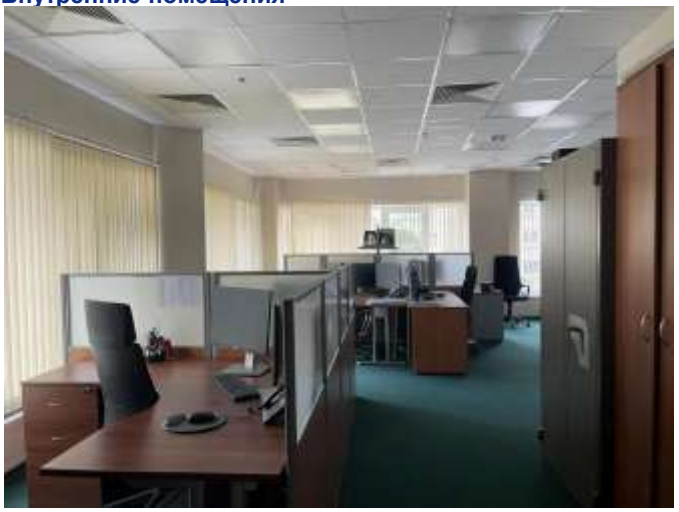
© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Фотографии Объекта оценки (3/4)

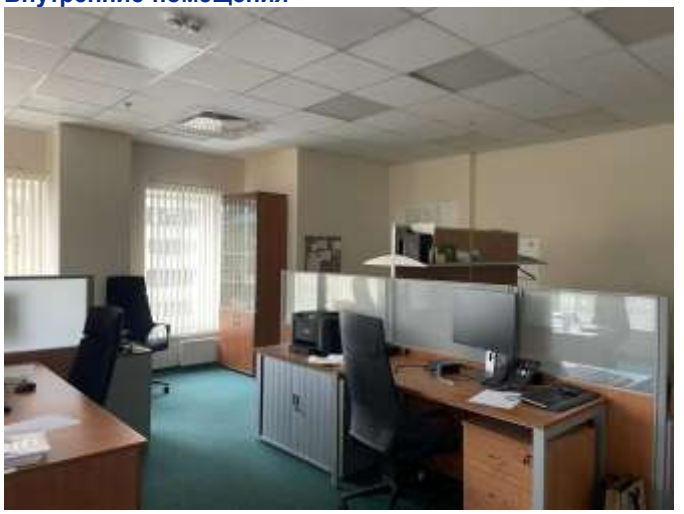
**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**

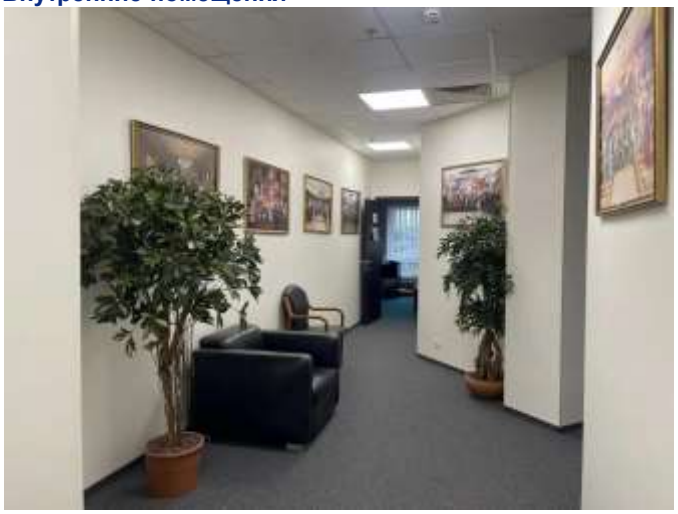


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B24B34B10121BBD

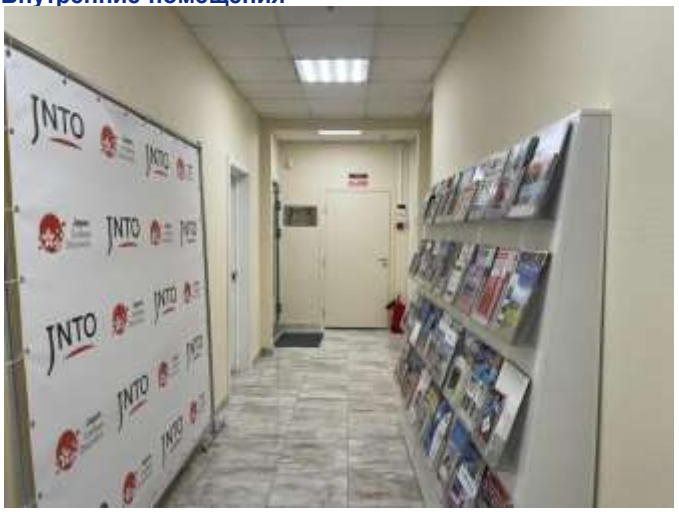
© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Фотографии Объекта оценки (4/4)

**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**




**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**



**Внутренние помещения**

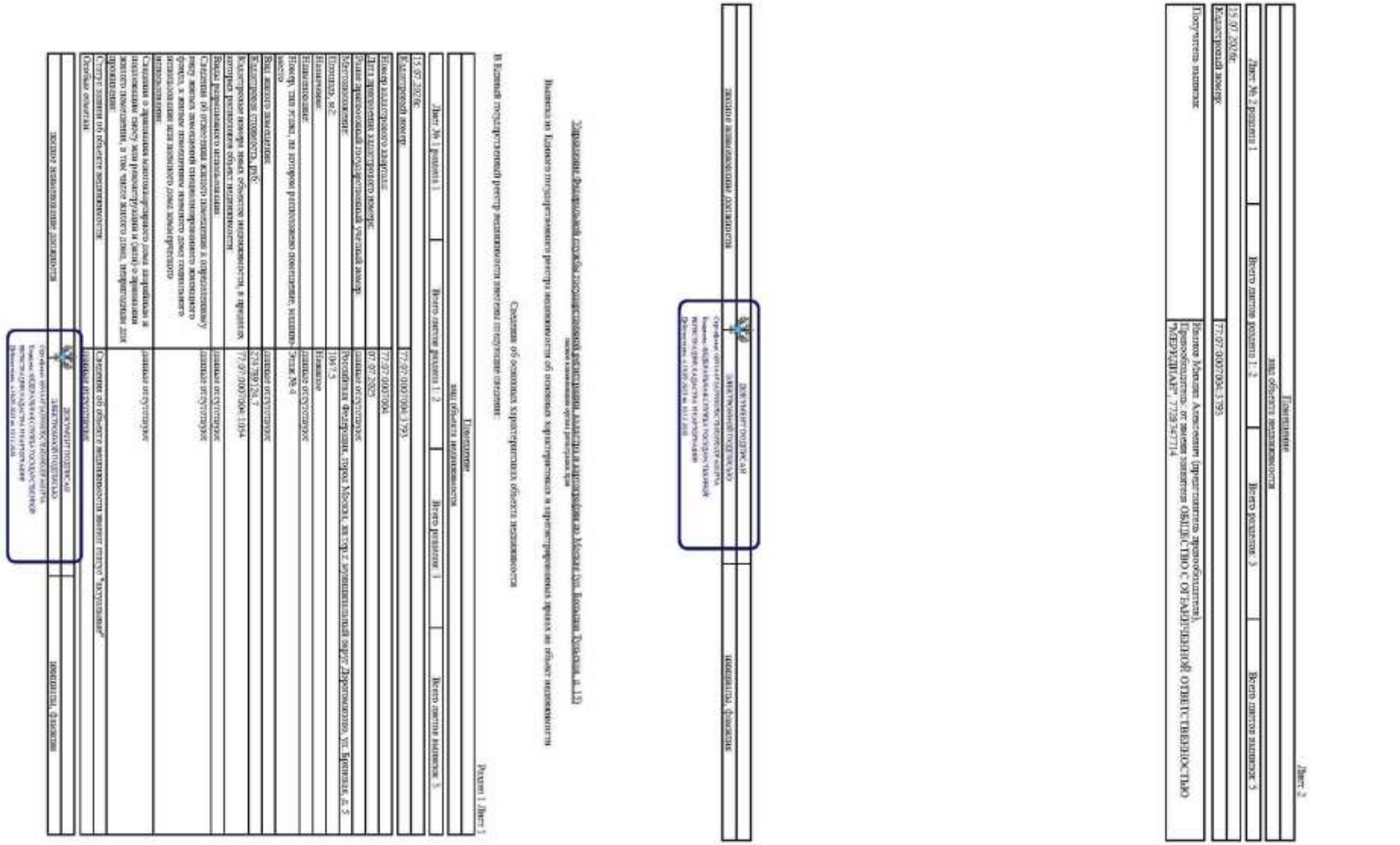


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 1 047,5 кв. м**



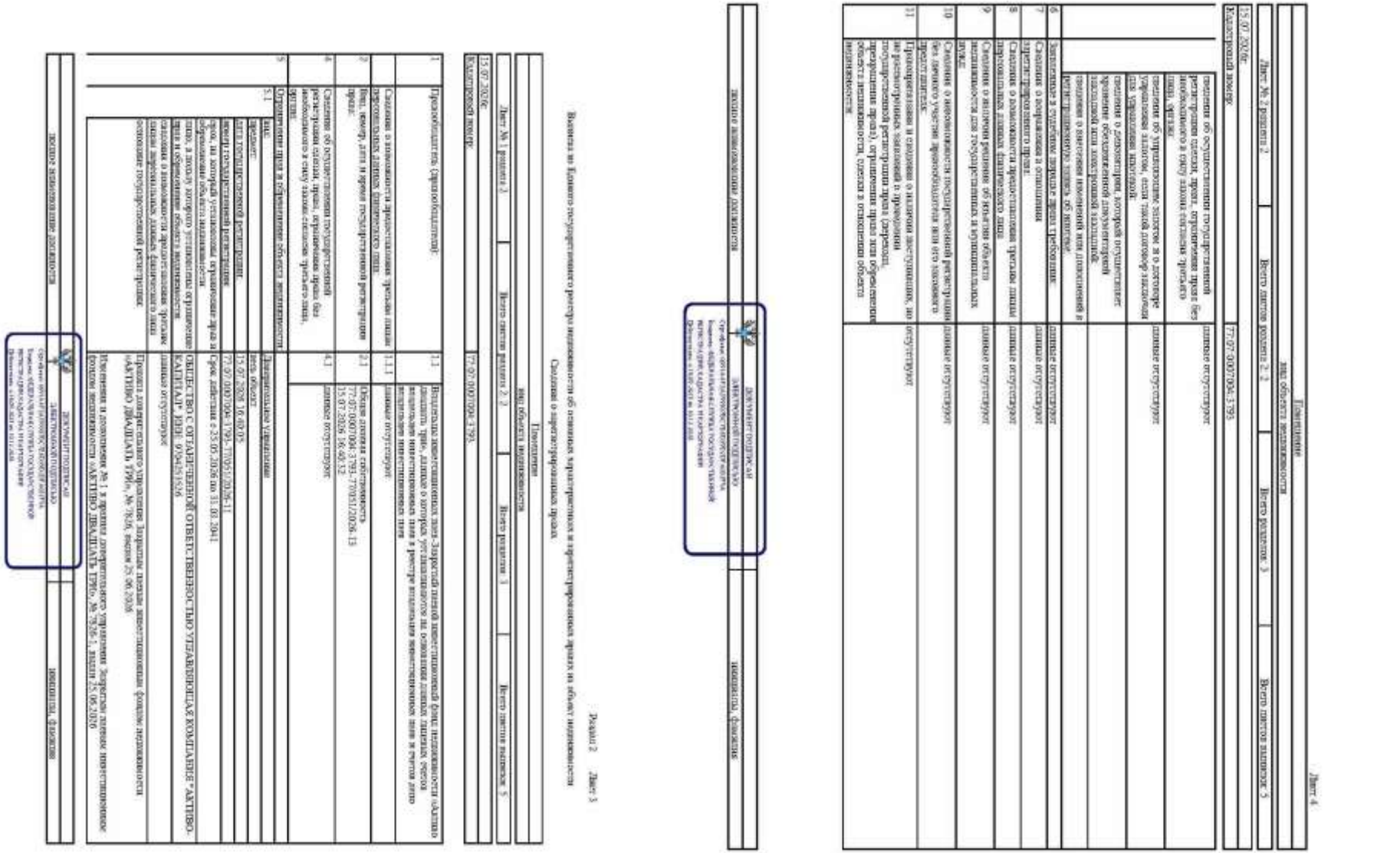
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK)
Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 1 047,5 кв. м**



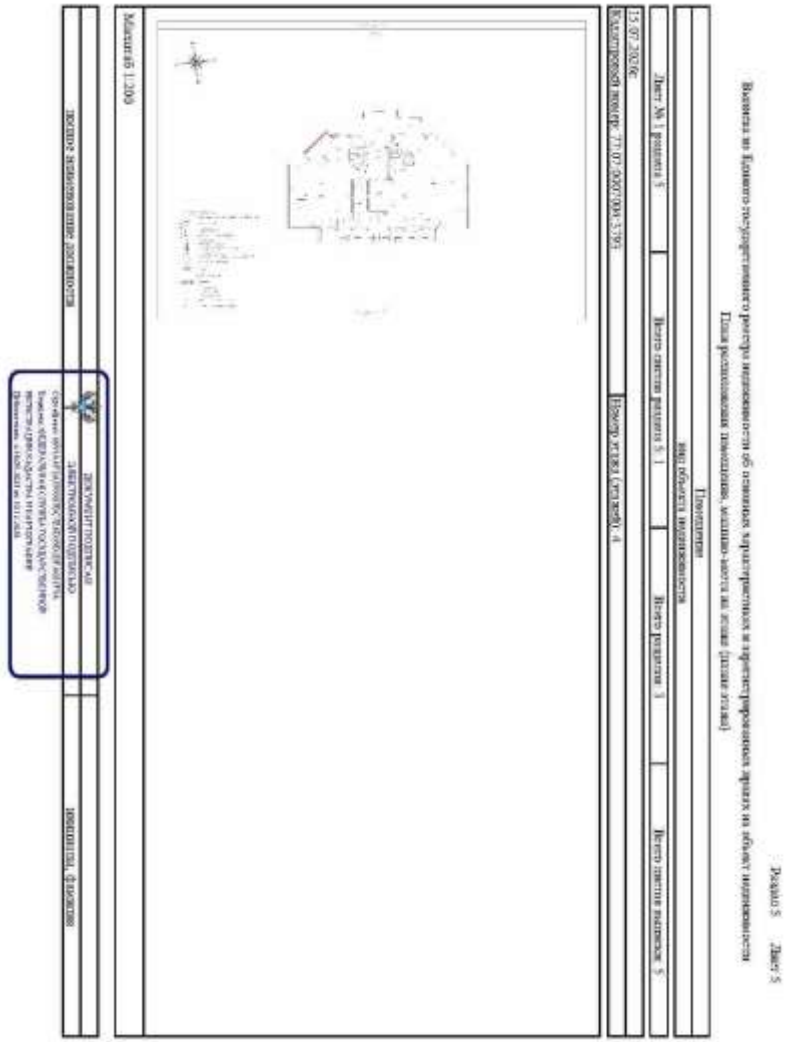
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 1 047,5 кв. м**

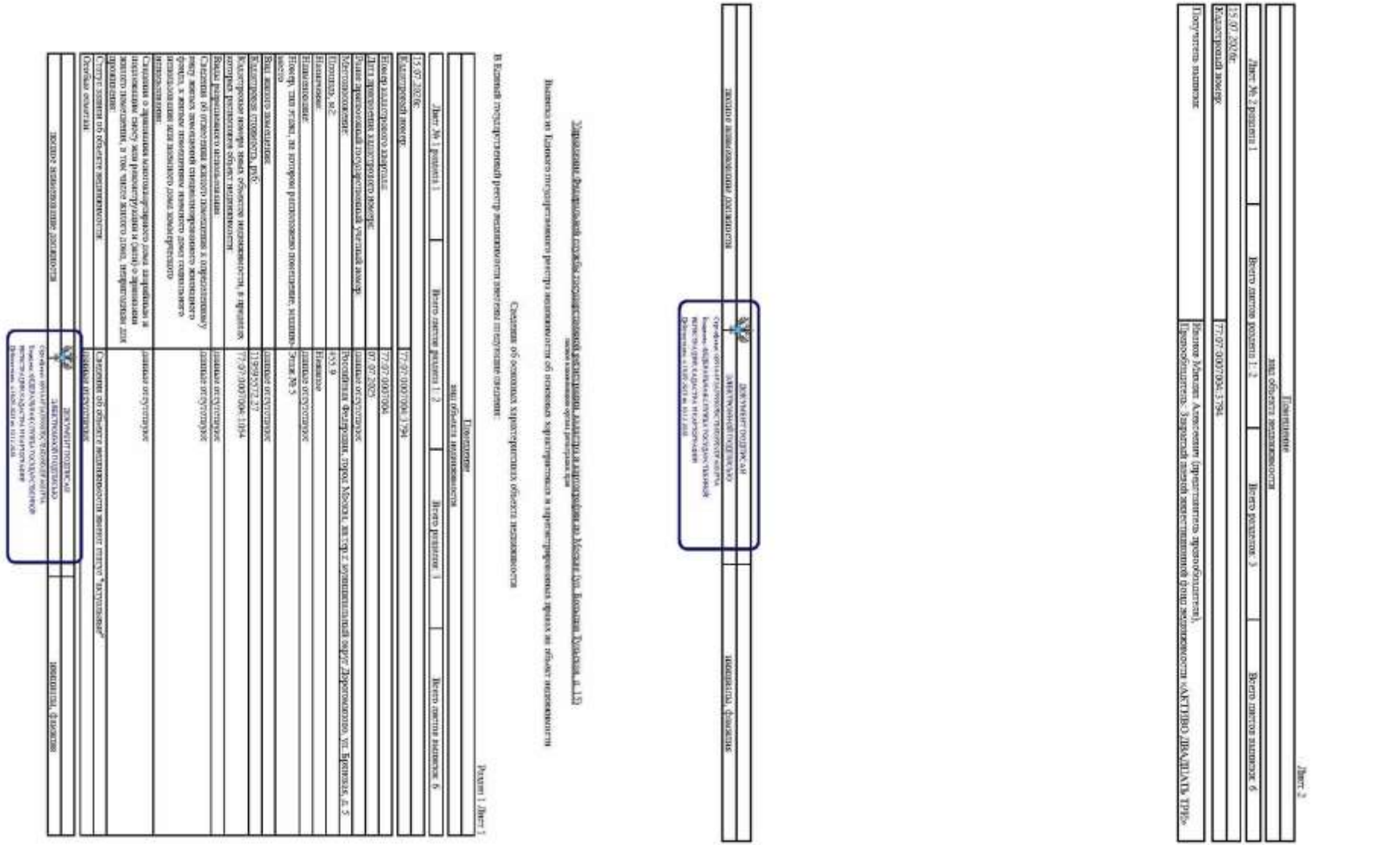


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 455,9 кв. м**



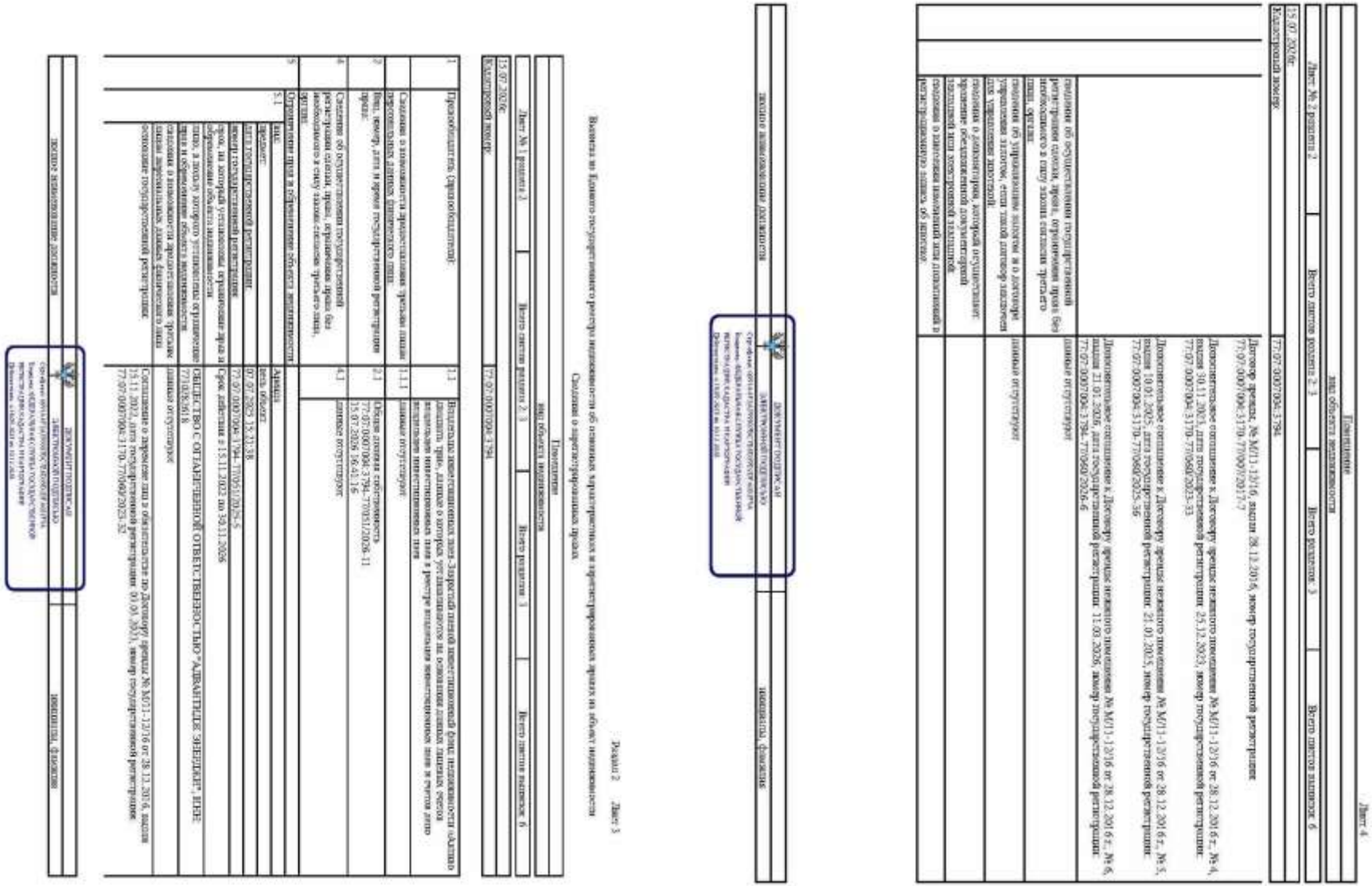
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 455,9 кв. м**



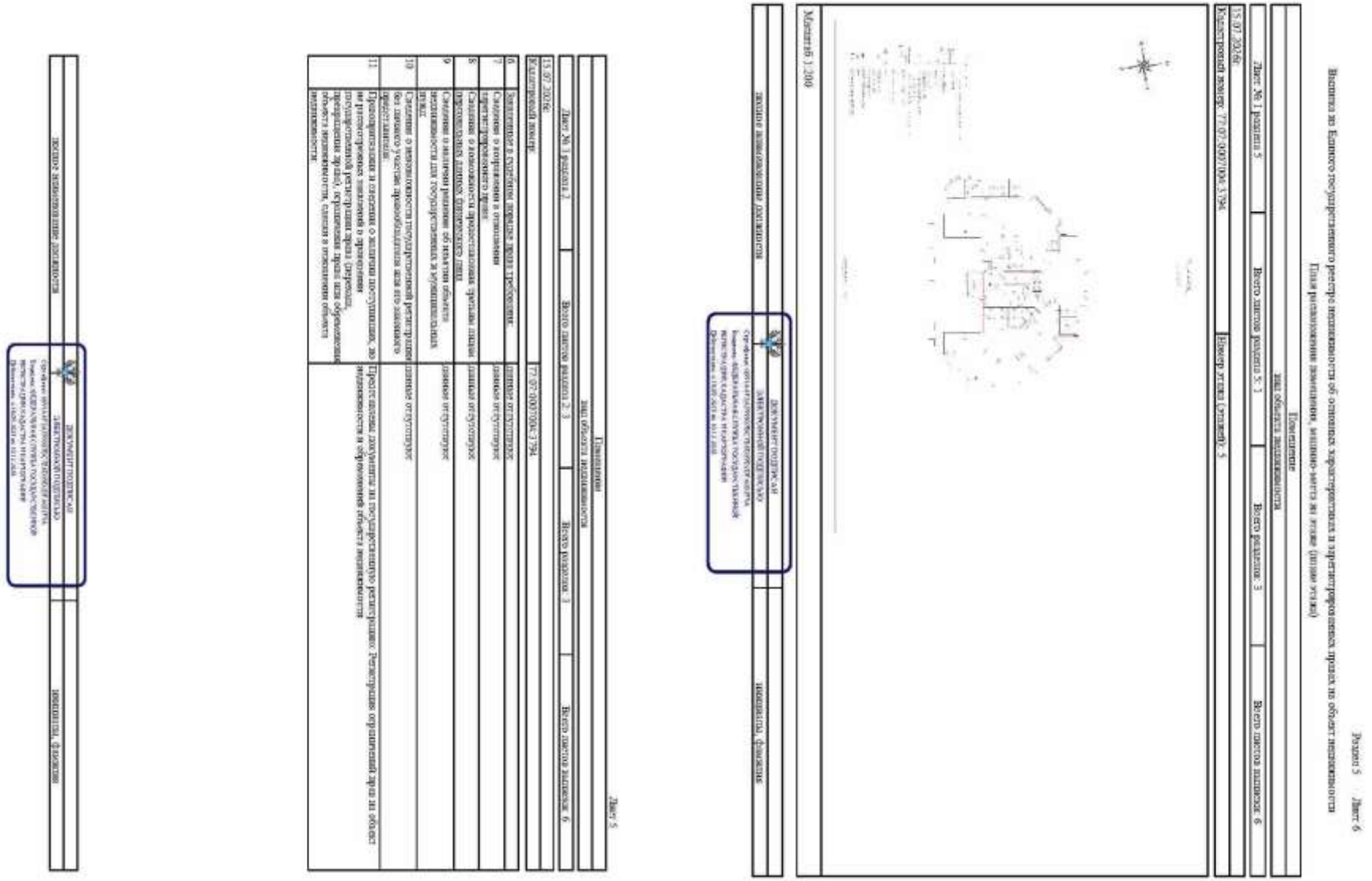
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 455,9 кв. м**

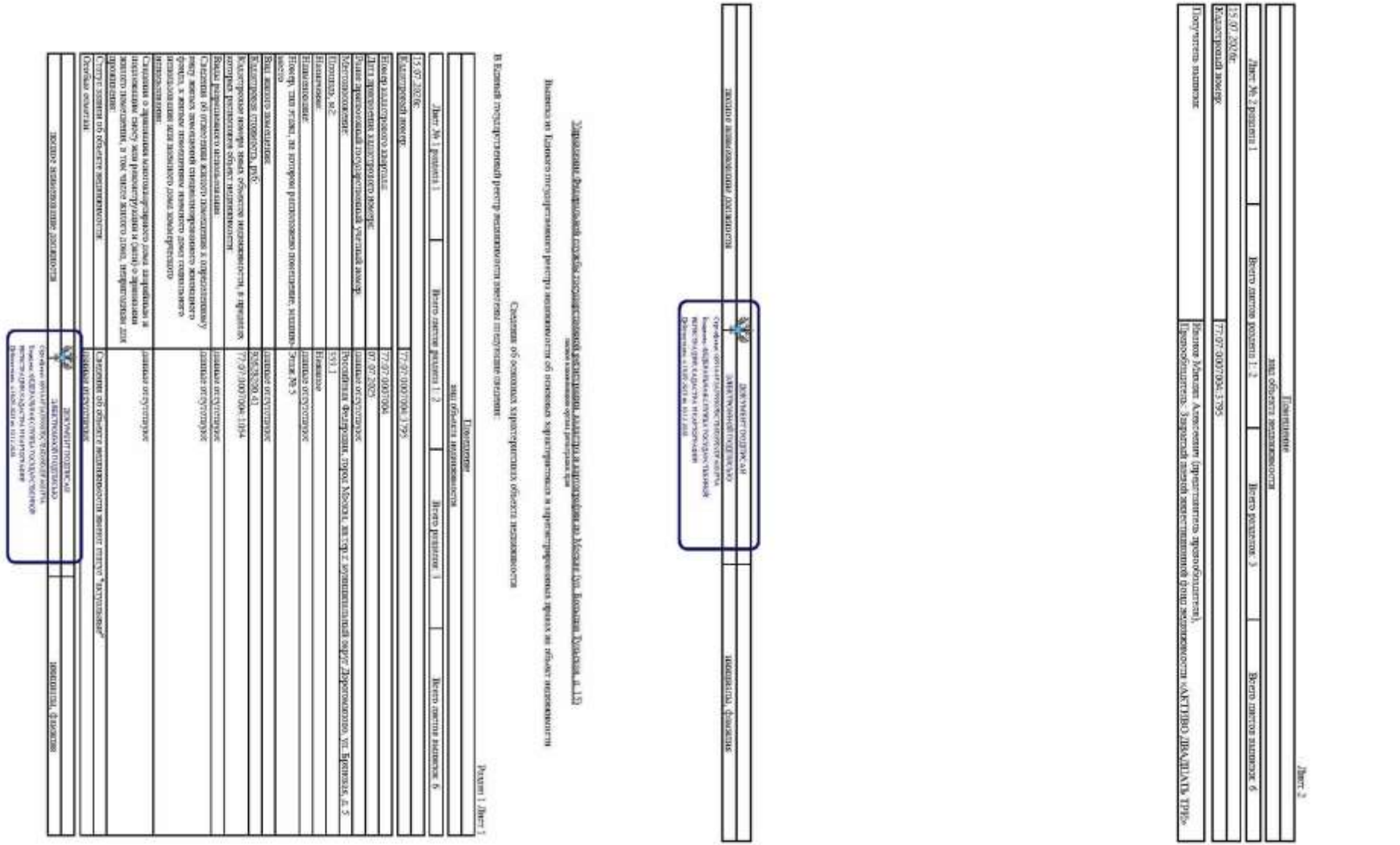


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK)
Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 353,1 кв. м**



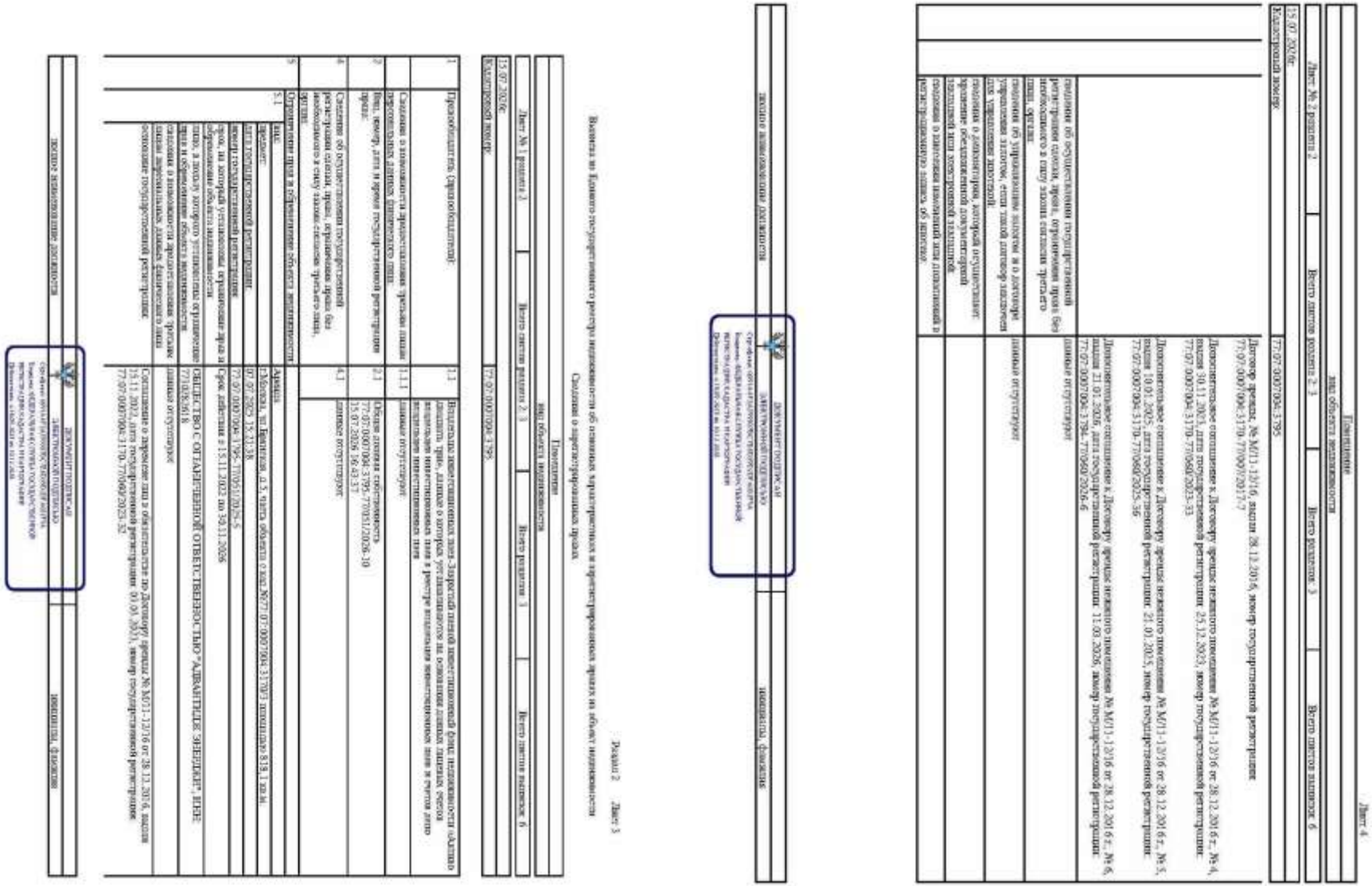
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 353,1 кв. м**



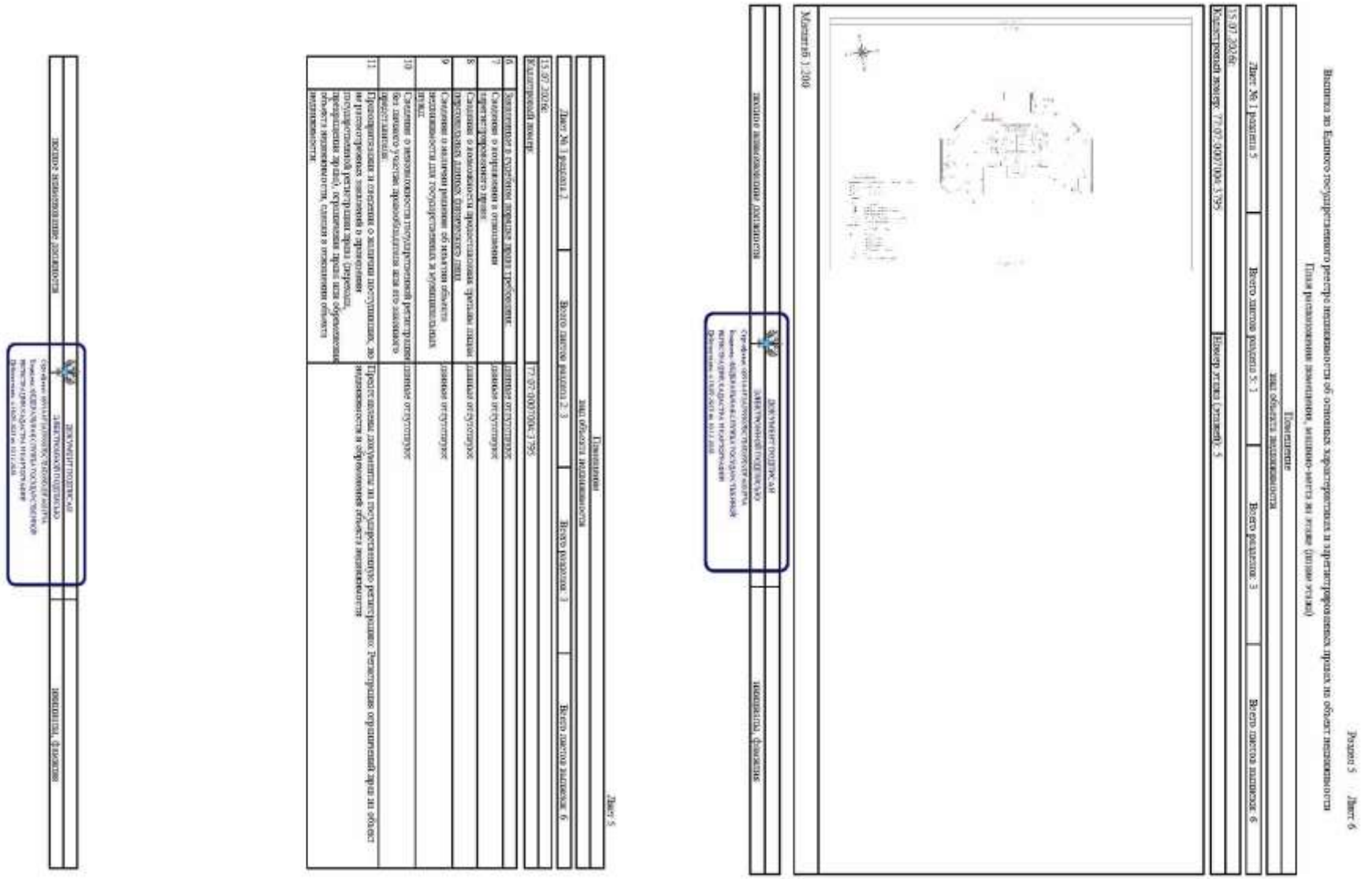
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 353,1 кв. м**

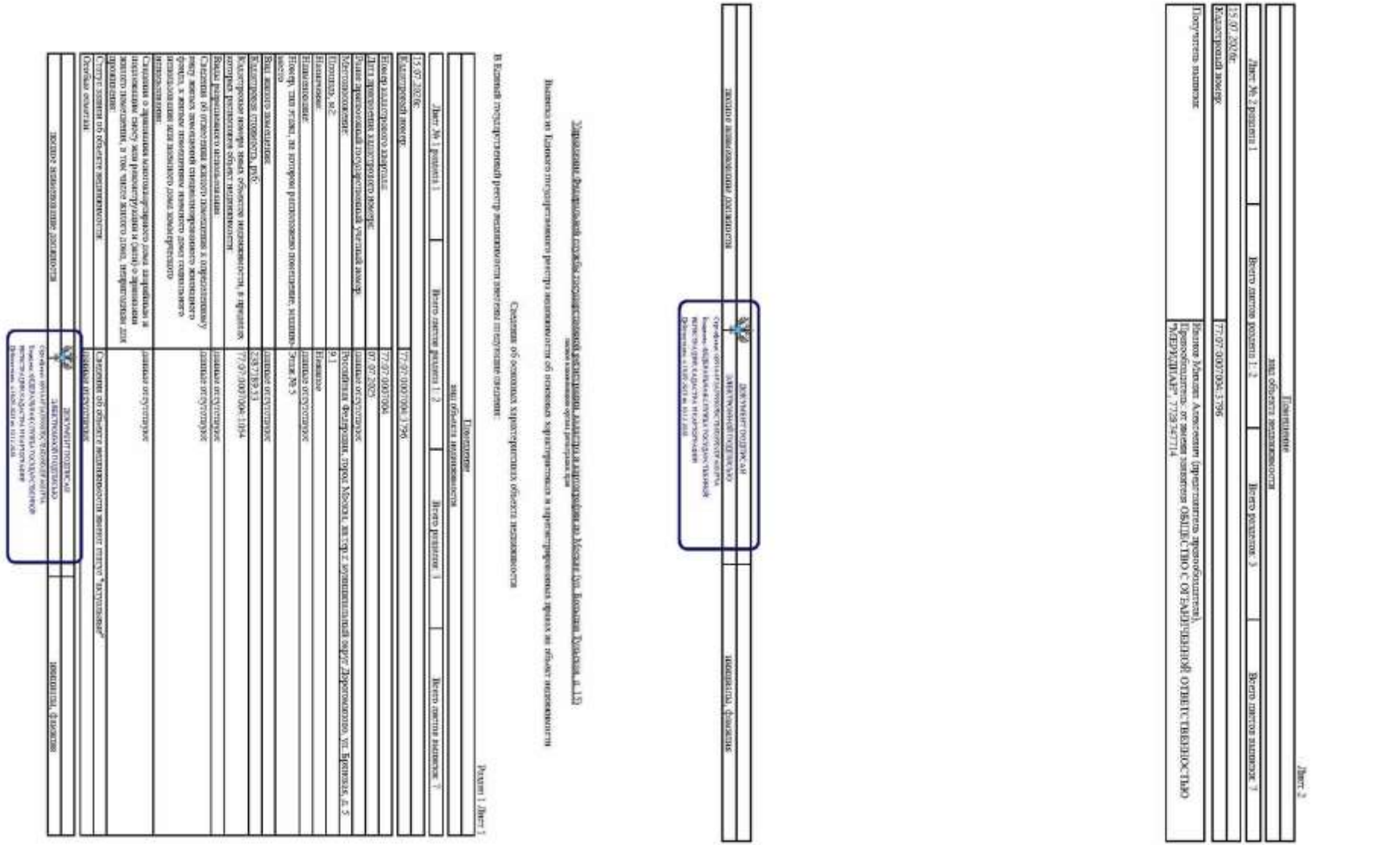


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м**

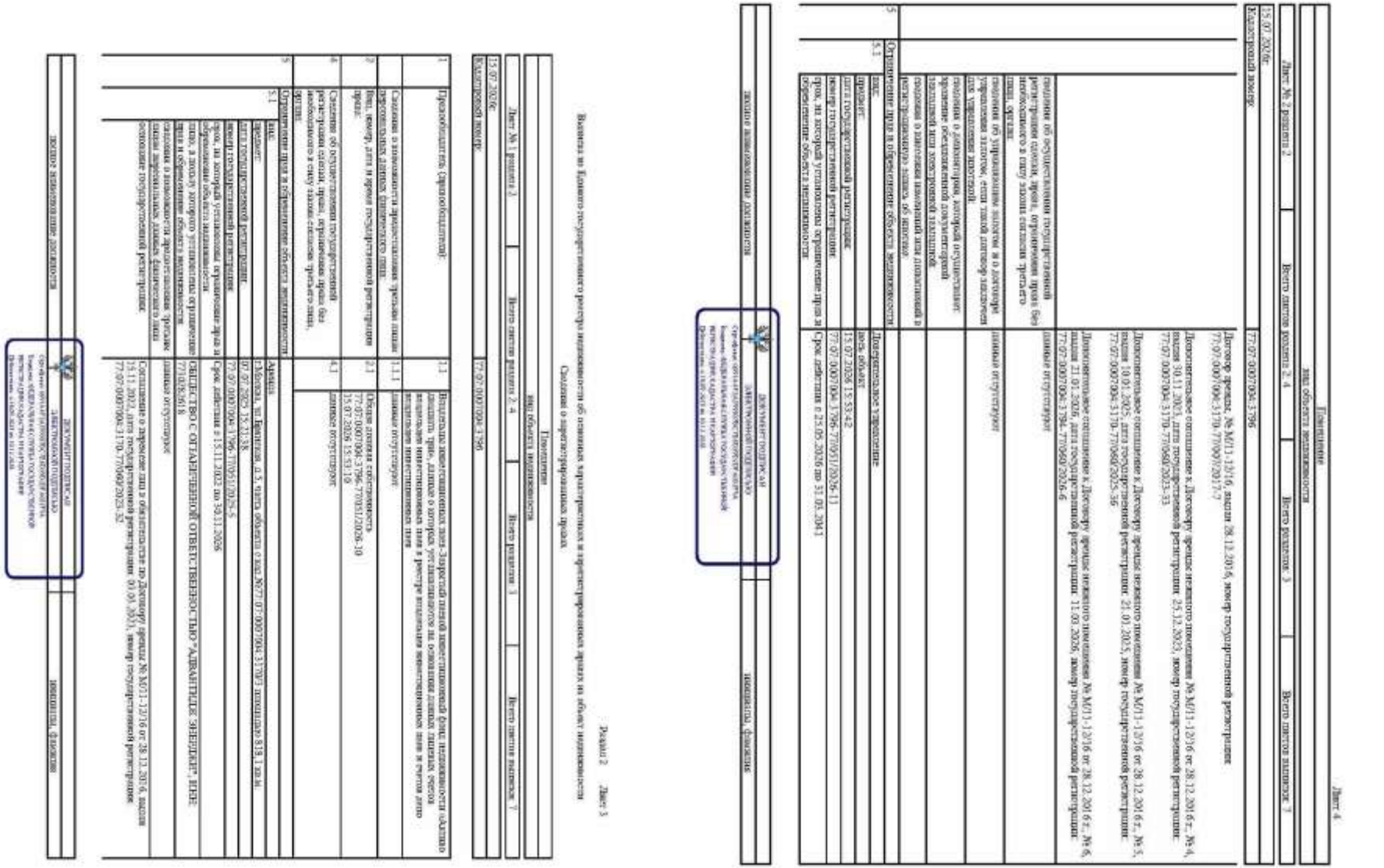


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (11/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м**



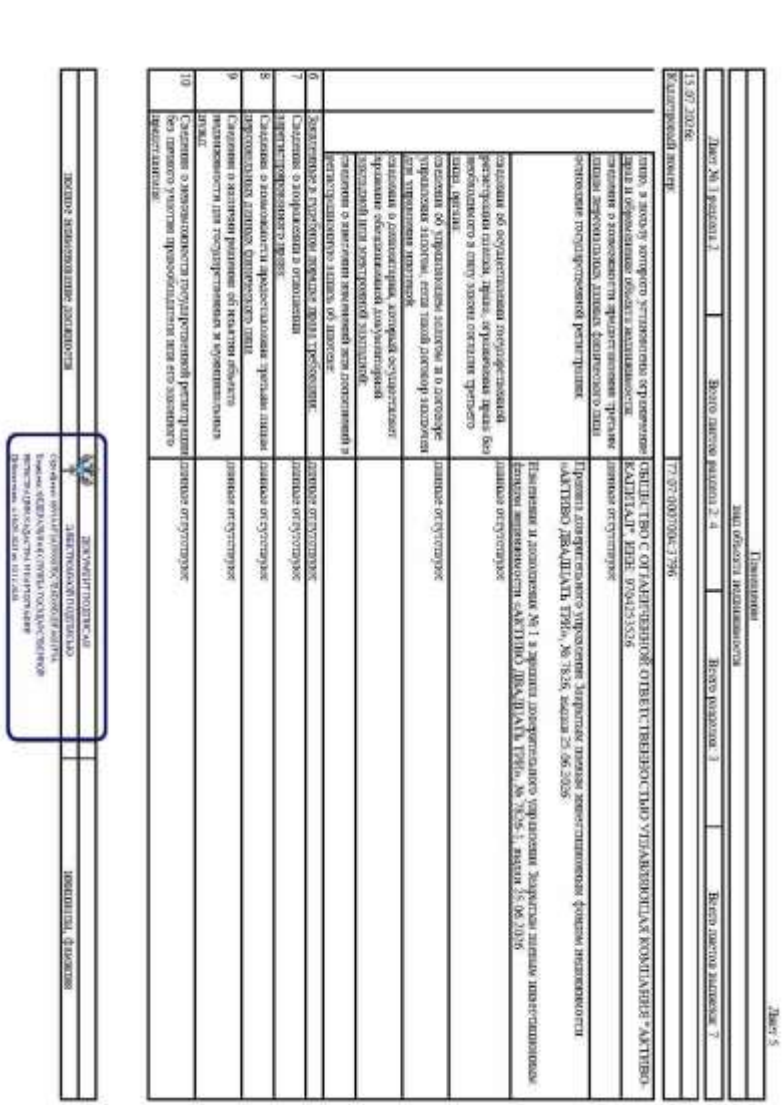
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD



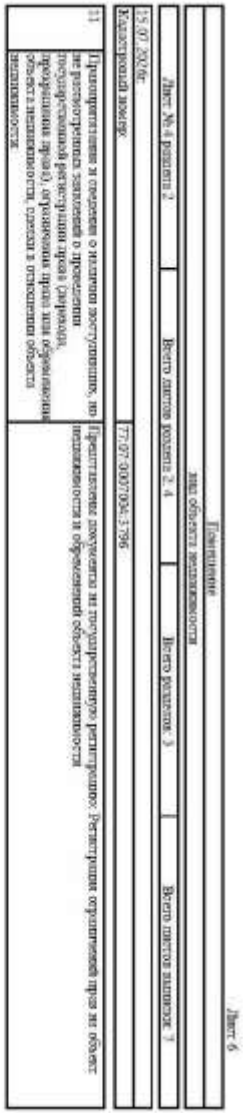
© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м**





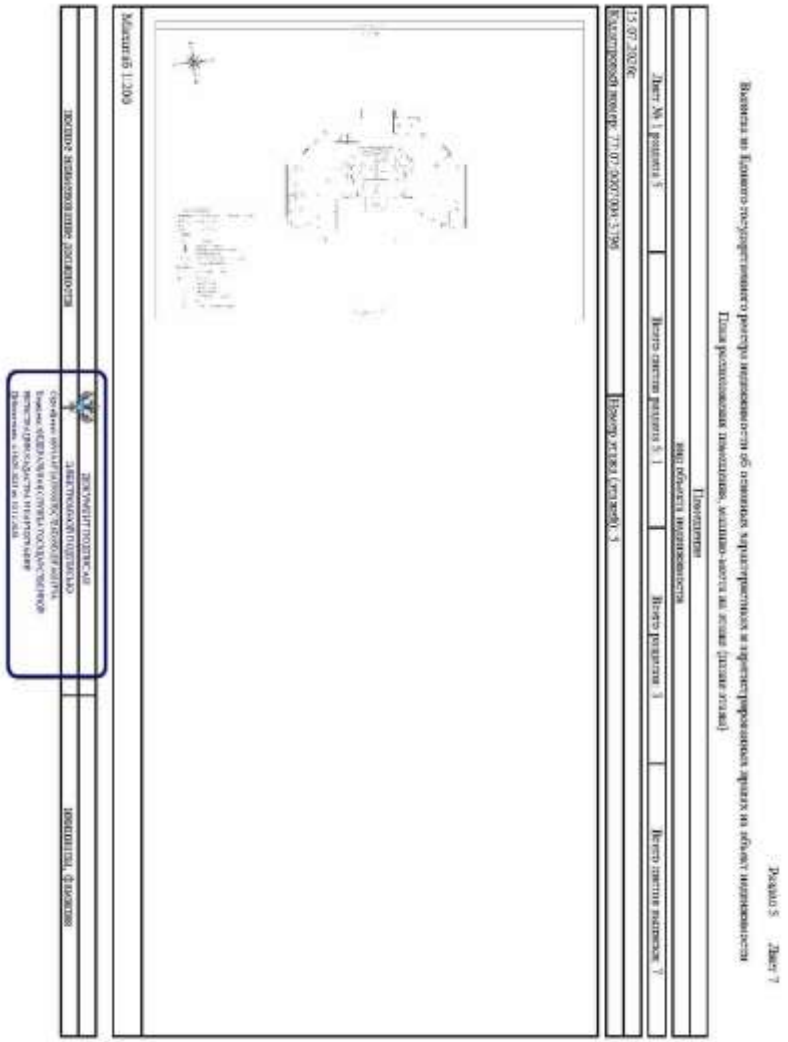


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK)
Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м**

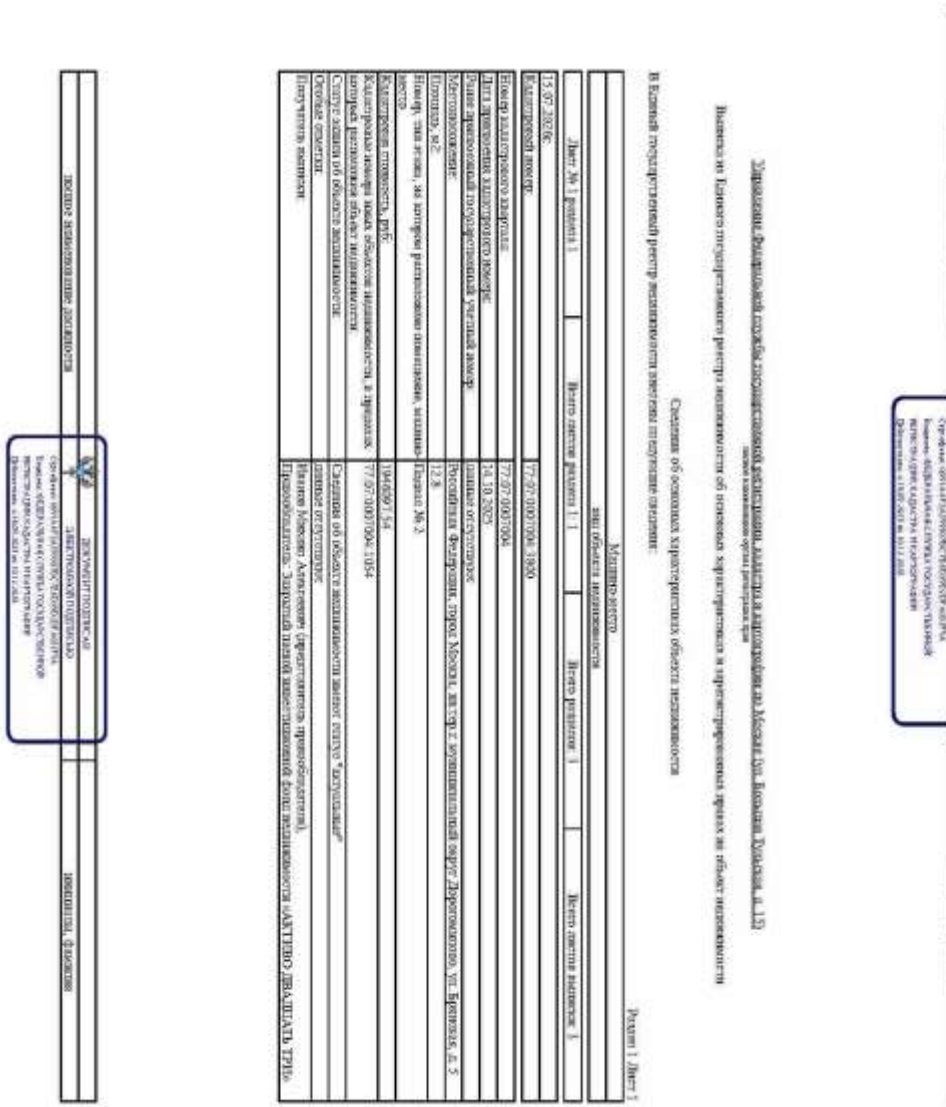


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (14/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 12,8 кв. м**



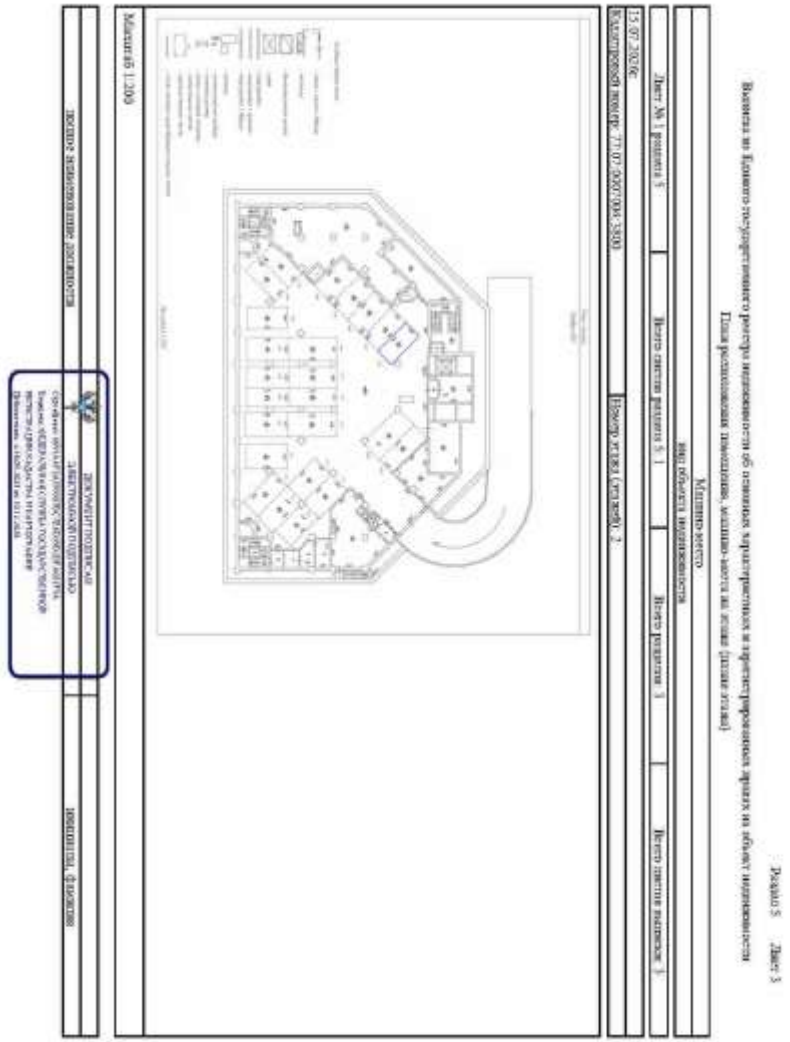
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 12,8 кв. м**

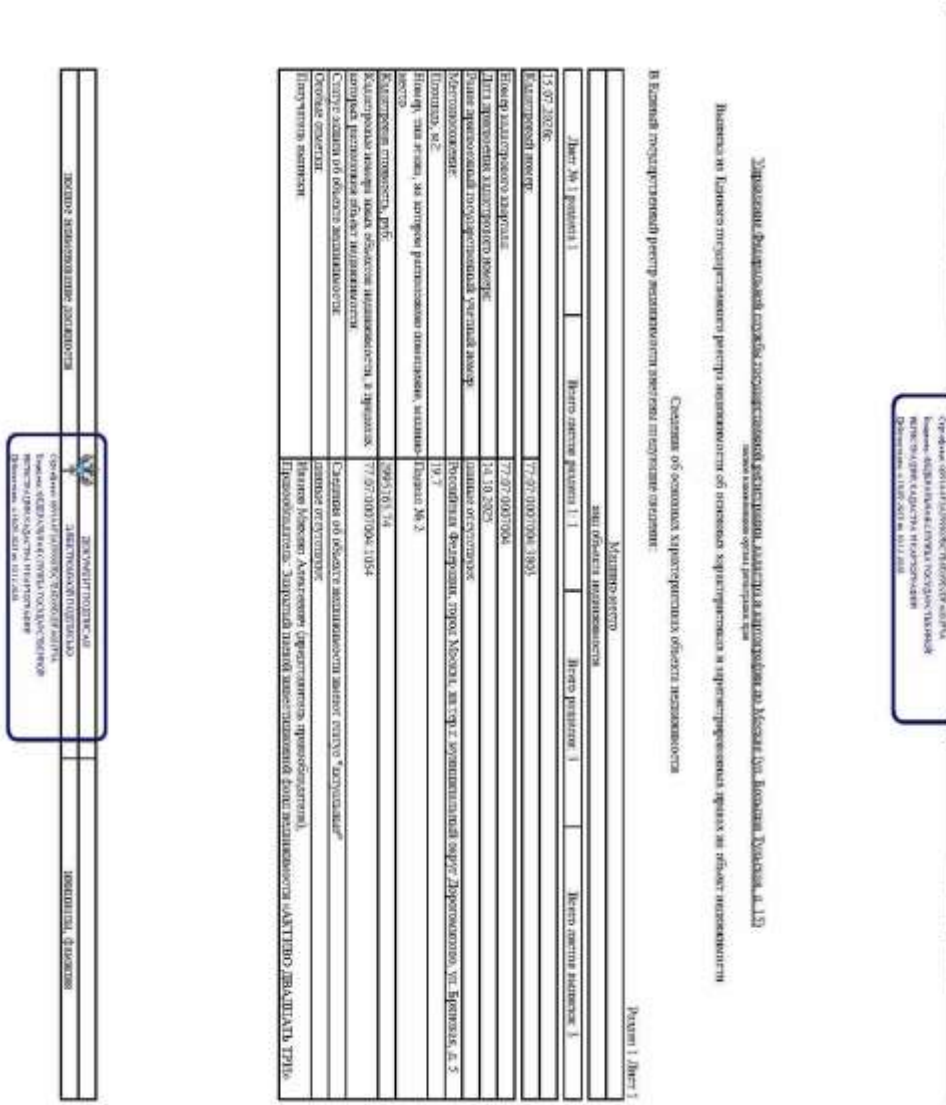


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 19,7 кв. м**



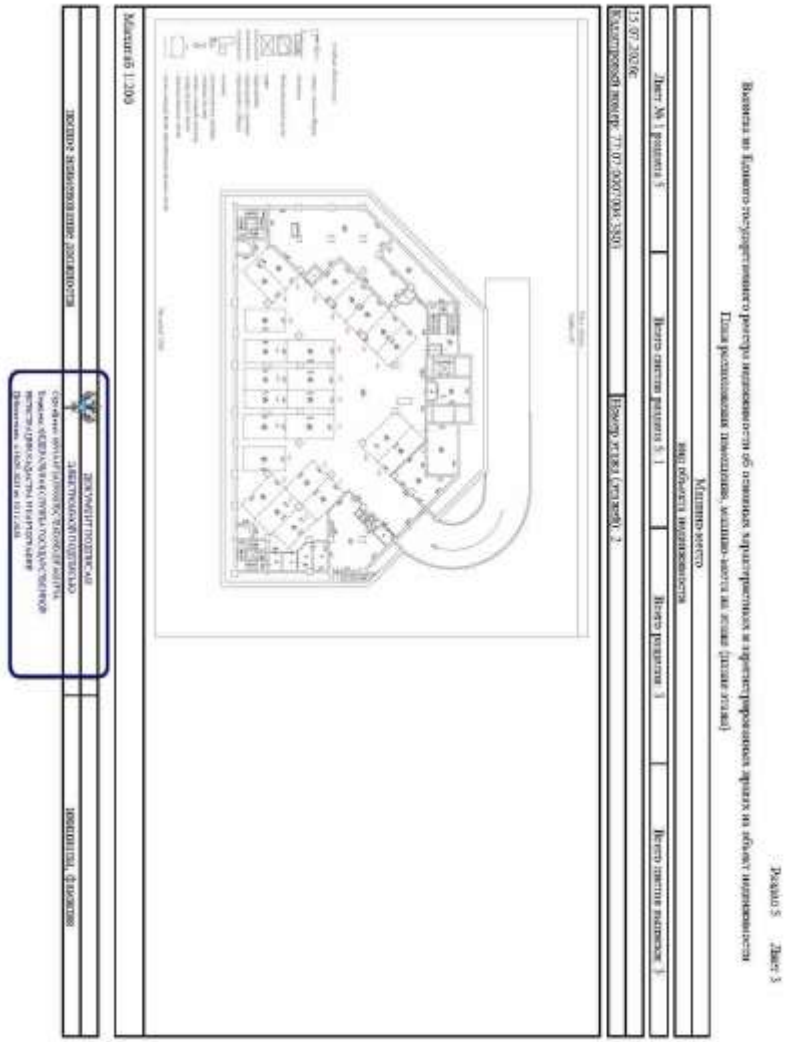
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (17/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 19,7 кв. м**

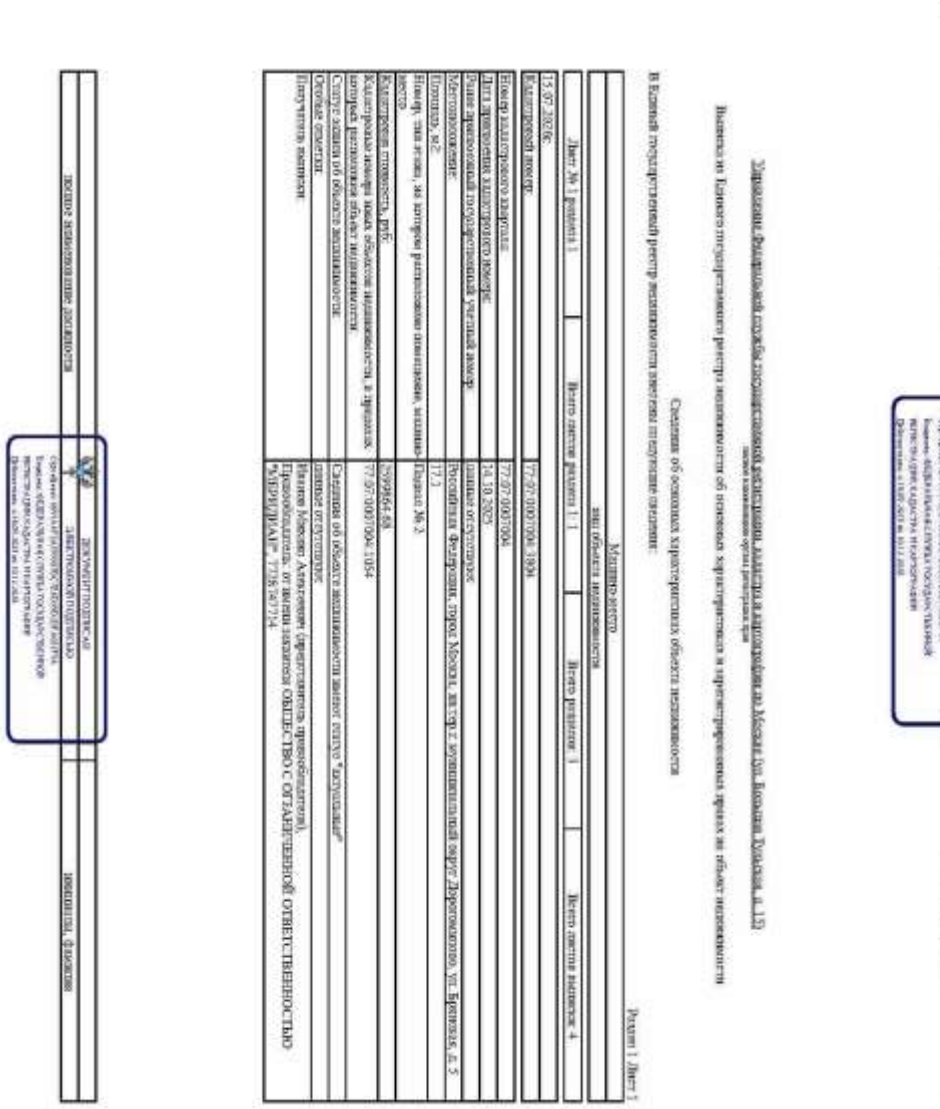


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (18/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 17,1 кв. м**



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

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Машино-место

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|
| 15.07.2026 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:07:0007004:3804 | | |

| № п/п | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели) | 1.1 | Ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы | |
| | Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица | | 1.1.1 данные отсутствуют | |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права | 2.1 | Общая долевая собственность<br>77:07:0007004:3804-77/051/2026-9<br>15.07.2026 16:02:28 | |
| 4 | Сведения об осуществленных государственной регистрации сделках, правах, ограничениях прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | 4.1 | данные отсутствуют | |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | | Долгосрочное пользование | |
| 5.1 | вид: | | аренда машино-мест | |
| | дата государственной регистрации: | | 15.07.2026 16:03:06 | |
| | номер государственной регистрации: | | 77:07:0007004:3804-77/051/2026-10 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 25.05.2026 по 31.03.2041 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АКТИВО КАПИТАЛ", ИНН: 9704253526 | |
| | сведения о невозможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица | | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ», № 7826, выдан 25.06.2026<br>Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ», № 7826-1, выдан 25.06.2026 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| должность уполномоченного лица | подпись | инициалы, фамилия | |



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

Раздел 1 Лист 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеются сведения:

Машино-место

| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 1 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|
| 15.07.2026 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:07:0007004:3804 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:07:0007004 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.10.2025 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Российская Федерация, город Москва, внутригородской округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5 | | |
| Площадь, м2: | 17,1 | | |
| Назначение, наименование, этаж, на котором расположено помещение, машино-место: | Машино-место № 2 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 5999464,88 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:07:0007004:1054 | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Иванов Максим Алексеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заказчика ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АКТИВО ДВА" ИНН 7736 567714 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| должность уполномоченного лица | подпись | инициалы, фамилия | |

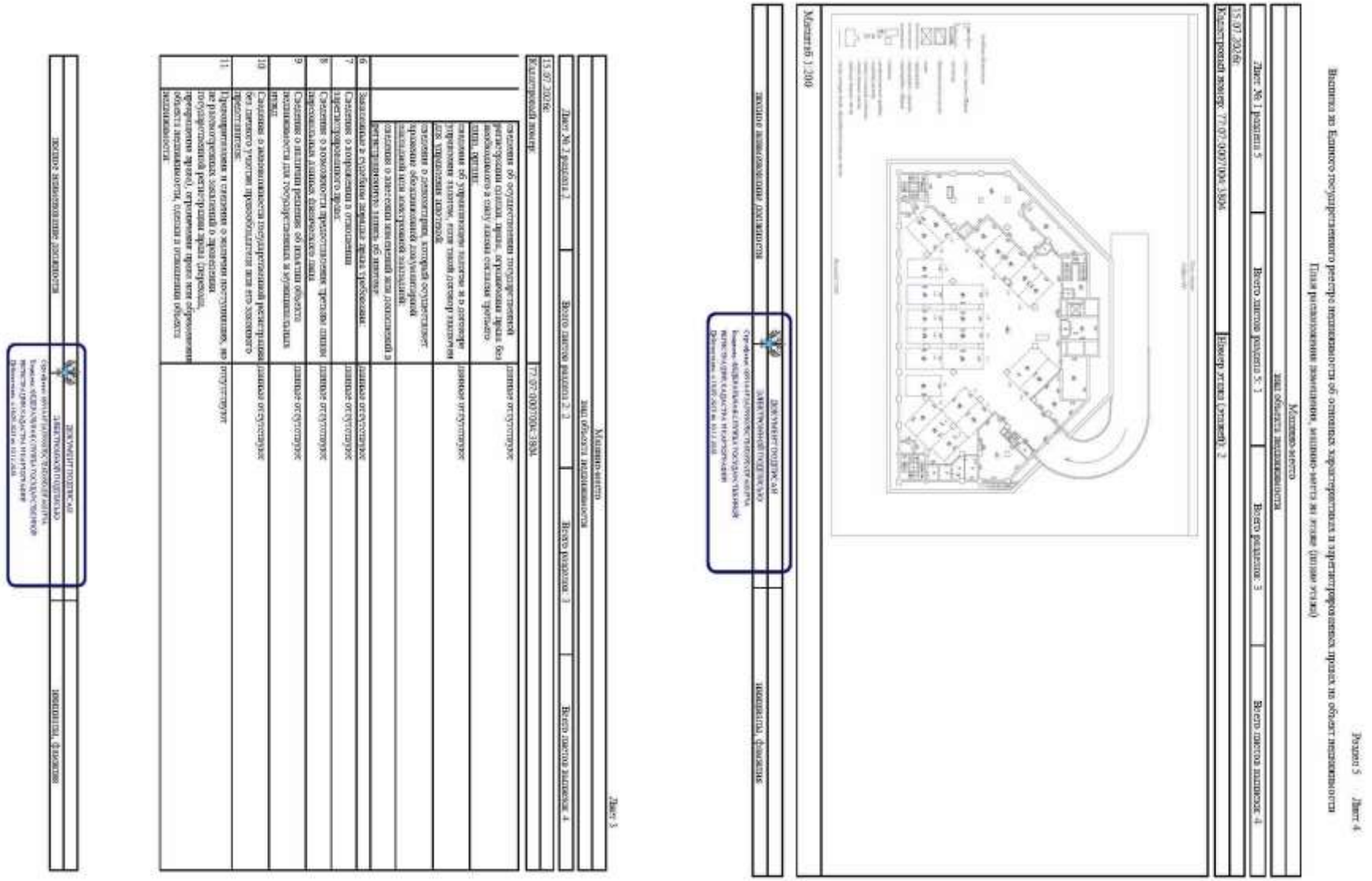
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (19/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 17,1 кв. м**



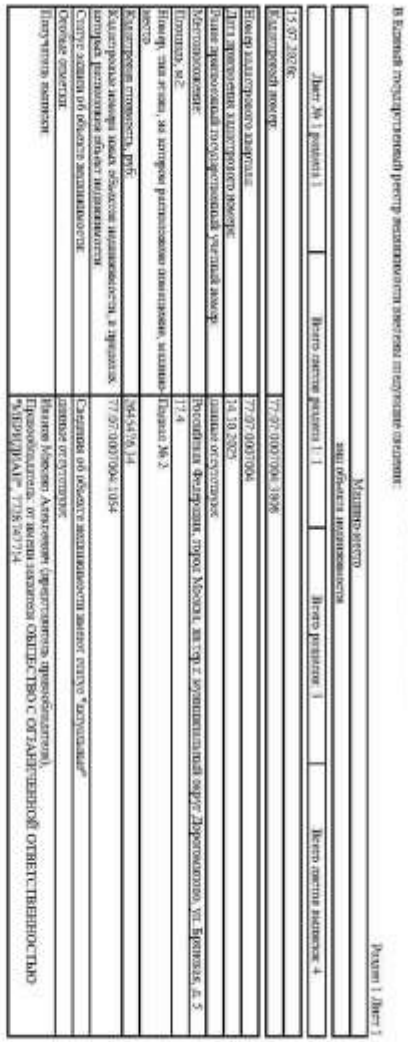
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B734B10121BBD

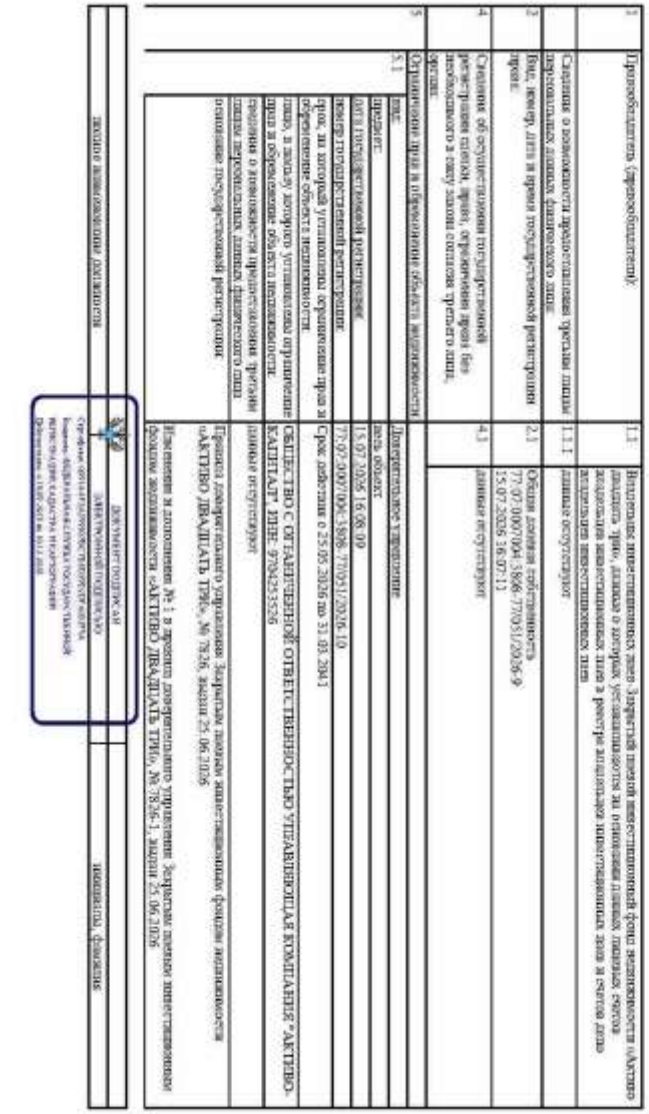
© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 17,4 кв. м**







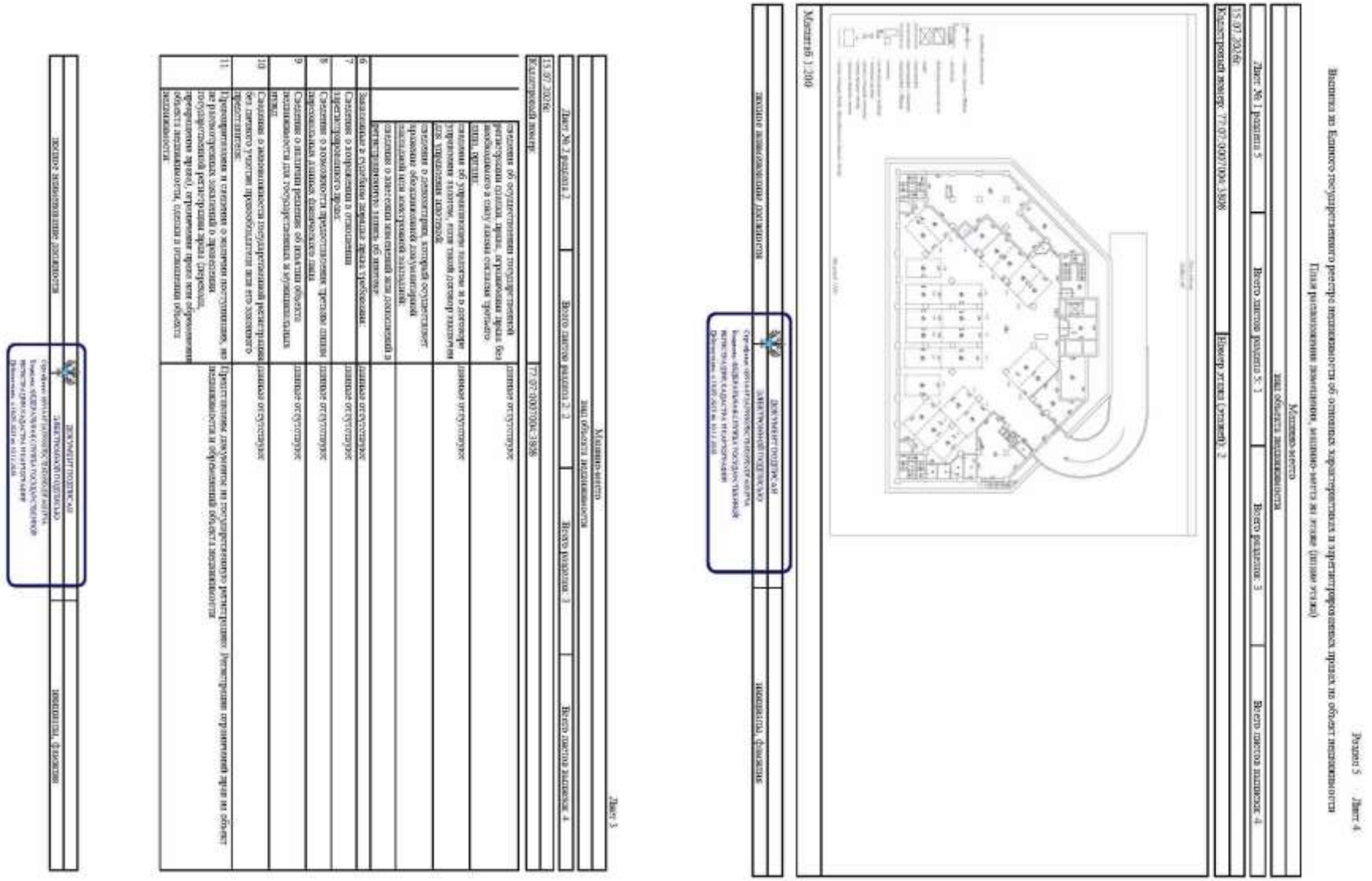
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (21/36)

**Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 17,4 кв. м**

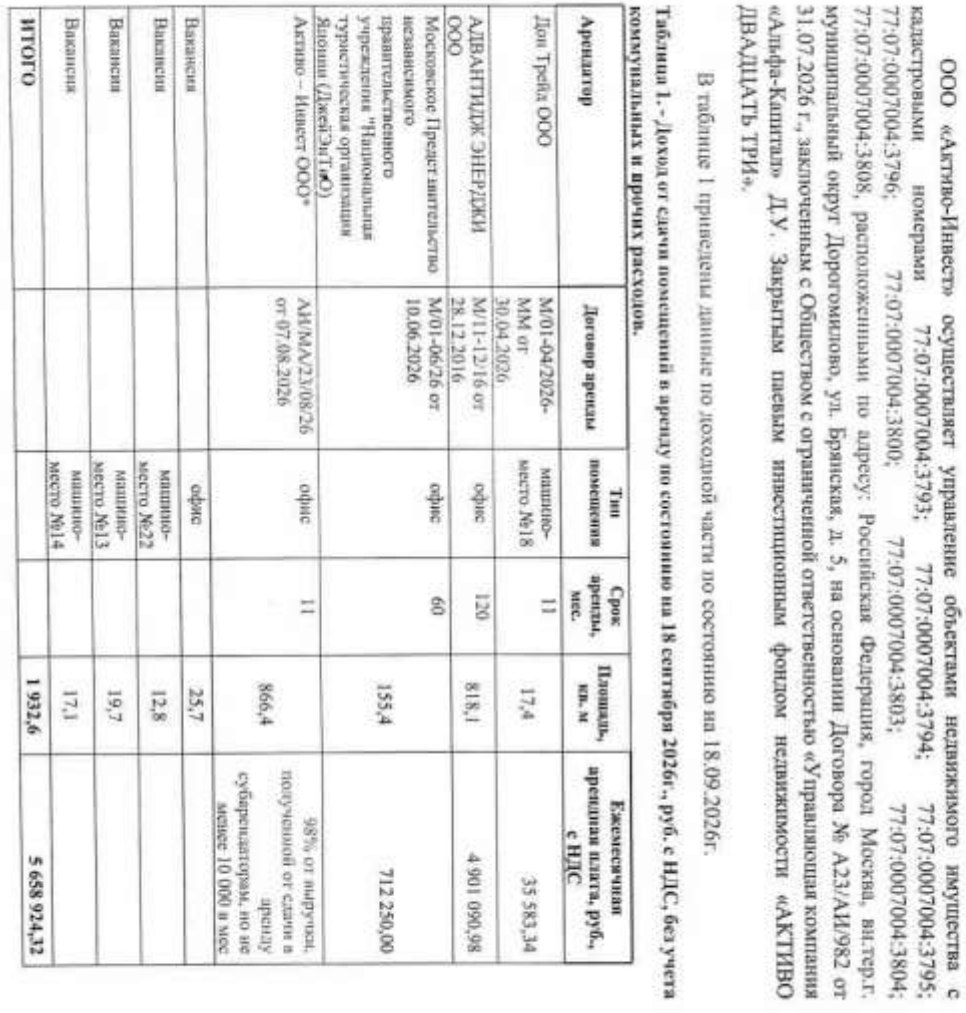


Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/36)

**Справка о доходах и расходов №1430 от 18.09.2026 г.**



**ООО «Активо-Инвест»**
ОГРН 1167746177972
ИНН 7706434108, КПП 770301001
123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
arenda@activo.ru

от 18.09.2026 № 1430

**СПРАВКА**

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами недвижимого имущества с кадастровыми номерами 77:07:0007004:3793; 77:07:0007004:3794; 77:07:0007004:3795; 77:07:0007004:3796; 77:07:0007004:3800; 77:07:0007004:3803; 77:07:0007004:3804; 77:07:0007004:3808, расположенными по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, на основании Договора № А23/АИ/982 от 31.07.2026 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ».

В таблице 1 приведены данные по доходной части по состоянию на 18.09.2026г.

**Таблица 1. - Доход от сдачи помещений в аренду по состоянию на 18 сентября 2026г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.**

| Арендатор | Договор аренды | Тип помещения | Срок аренды, мес. | Площадь, кв. м | Ежемесячная арендная плата, руб., с НДС |
|---|---|---|---|---|---|
| Дон Трейд ООО | М/01-04/2026-ММ от 30.04.2026 | машино-место №18 | 11 | 17,4 | 35 583,34 |
| АДВАНТИДЖ ЭНЕРДЖИ ООО | М/11-12/16 от 28.12.2016 | офис | 120 | 818,1 | 4 901 090,98 |
| Московское Представительство независимого правительственного учреждения "Национальная туристическая организация Японии (ДжейЭнТиО) | М/01-06/26 от 10.06.2026 | офис | 60 | 155,4 | 712 250,00 |
| Активо – Инвест ООО* | АИ/МА/23/08/26 от 07.08.2026 | офис | 11 | 866,4 | 98% от выручки, полученной от сдачи в аренду субарендаторам, но не менее 10 000 в мес |
| Вакансия | | офис | | 25,7 | |
| Вакансия | | машино-место №22 | | 12,8 | |
| Вакансия | | машино-место №13 | | 19,7 | |
| Вакансия | | машино-место №14 | | 17,1 | |
| **ИТОГО** | | | | **1 932,6** | **5 658 924,32** |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSC) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/36)

**Справка о доходах и расходах №1430 от 18.09.2026 г.**

*По состоянию на 16.09.2026г. площадь - 866,4 м2, взятая в аренду ООО «Активо-Инвест» по договору №АИ/СА/23/08/2026 от 07.08.2026г. **не сдана** в субаренду.

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет –1 932,6 кв.м., арендуемая площадь – 1857,3 кв.м. Вакансия составляет – 75,3 кв.м. (3,9 % от арендопригодной площади объекта недвижимости).

**Таблица 2. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы**

| № п/п | Наименование статей | Среднемесячные расходы, руб. без НДС |
|---|---|---|
| 1 | *Эксплуатационные расходы* | *1 539 447,00* |
| | Техническая эксплуатация и обслуживание объекта | *1 539 447,00* |
| | **Итого без НДС** | **1 539 447,00** |

Расходы на страхование в 2026г. по договору страхования № SYS3049555450 от 11.08.2026г. составили 846 094,49 руб., без налога (НДС).

Расчет годового НИ: 2% от кадастровой стоимости имущества равной 499 586 691,21 руб.

Расходы по уплате земельного налога составляют 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Управляющий Е.А. Зауэлко

ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ №1

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (24/36)

**Договор страхования № SYS3049555450 от 11.08.2026**



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ SYS3049555450

г. Москва "07" августа 2026 г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ. СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ



4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/36)

**Договор страхования № SYS3049555450 от 11.08.2026**





Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (26/36)

**Договор страхования № SYS3049555450 от 11.08.2026**



ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

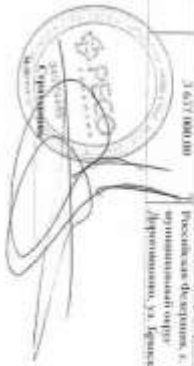
СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО УК «Актив-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ»







ПЕРЕЧЕНЬ ЗАСТРАХОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD



© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (27/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**

61

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц
на стороне арендатора

№ М - 0 7 - 030201
(Номер договора)
28 02 2006
(Число)(Месяц) (Год)

Единая государственная регистрационная служба по Москве
Номер регистрационного округа 77/09
Произведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации 22 МАЙ 2006
Номер регистрации 77-77-14/2001-225
Регистратор Булавинцев А.Т.
(Ф.И.О.)

770707004095
(Кадастровый №)
70110311
(Условный №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы Матвеева Юрия Семеновича, действующего на основании Положения, от имени Правительства г.Москвы и доверенности от 30.12.2005г. №33-И-3/5-(214), Закрытое акционерное общество "Строймонтаж-2001", именуемое в дальнейшем **"Арендатор 1"**, в лице генерального директора Адиеева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа г.Москвы от 26 декабря 2005 года №2111-РП (ДПР от 29.12.2005г. Рег. №РД4-10823(5) «Об установлении права пользования земельным участком площадью 0.2471 га на условиях аренды с множественностью лиц на стороне арендатора по адресу: улица Брянская, владение 5», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок общей площадью 2471 (две тысячи четыреста семьдесят один) кв.м., именуемый в дальнейшем "*Участком*", имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Брянская улица, вл. 5, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

60

2

- закрытому акционерному обществу "Строймонтаж-2001" для эксплуатации нежилых помещений под административные цели.

1.2. Установленное п.1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в соглашении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении №1 к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и в праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в договор на сторону арендатора иного лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3.Границы Участка общей аренды установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного участка (приложение 2) и План земельного участка (приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке расположено 13-ти этажное здание.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком до 26 декабря 2030 года.

2.2.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

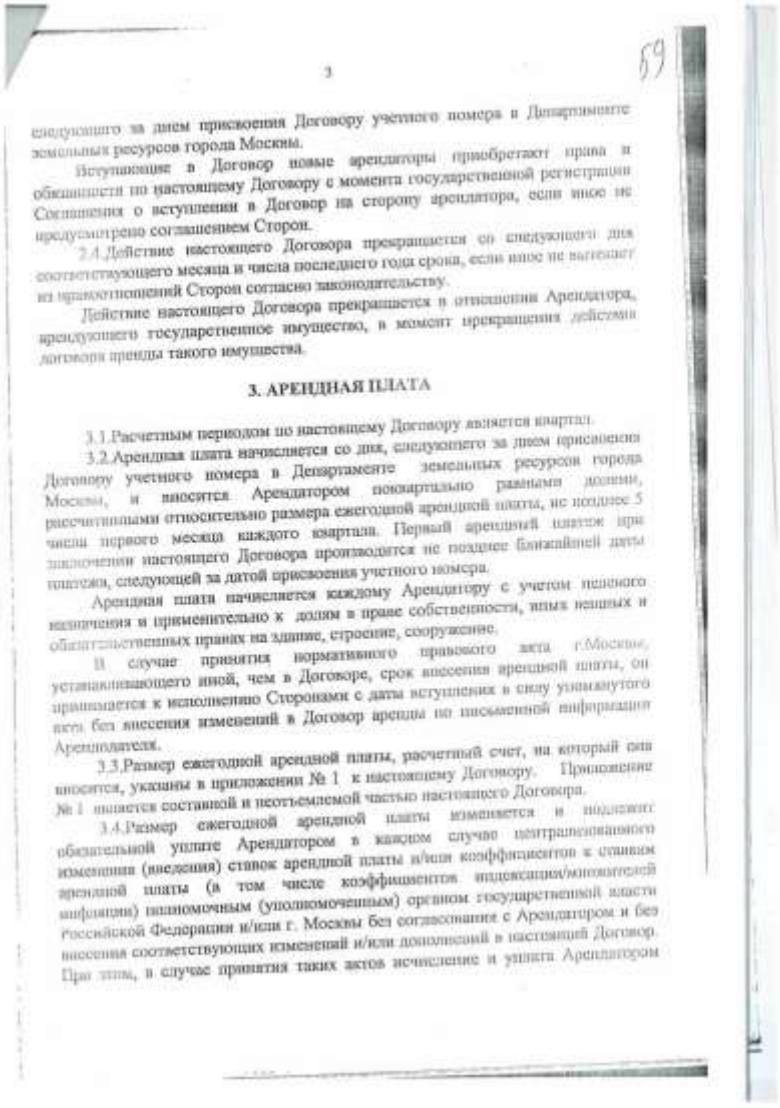
2.3.Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникающим до заключения договора со дня,

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (28/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



3

59

следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4.Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1.Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

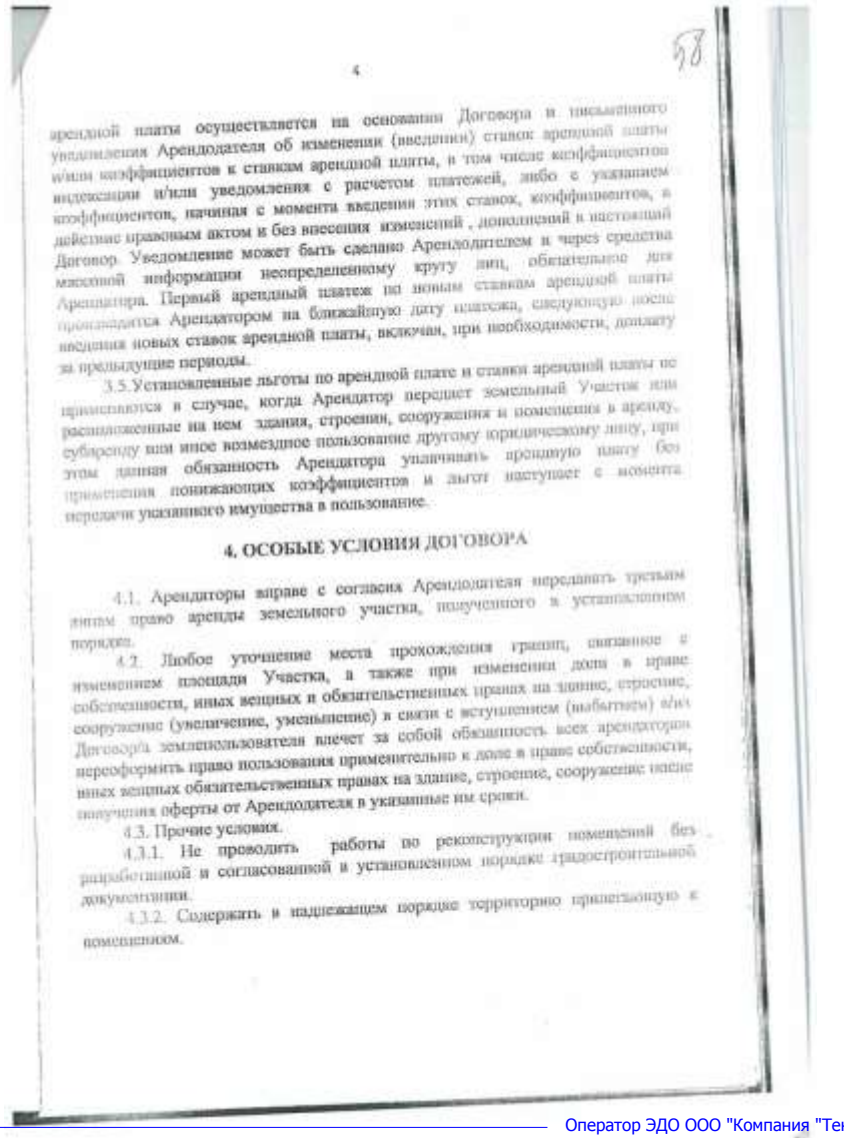
3.2.Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится не позднее ближайшей даты платежа, следующей за датой присвоения учетного номера.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом пенного наличения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он применяется к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3.Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4.Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации/мультипликаторов инфляции) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором



4

58

арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений , дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5.Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученного в установленном порядке.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договора землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. Прочие условия.

4.3.1. Не проводить работы по реконструкции помещений без разработанной и согласованной в установленном порядке градостроительной документации.

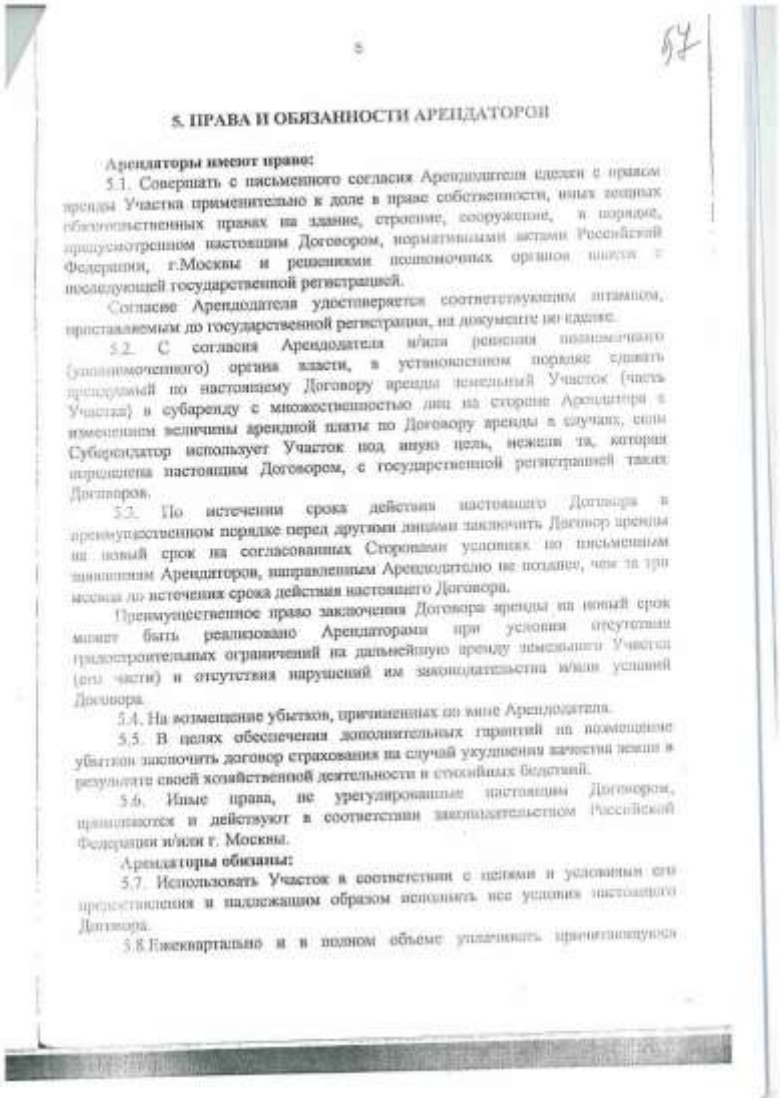
4.3.2. Содержать в надлежащем порядке территорию прилегающую к помещениям.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (29/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



5

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

**Арендаторы имеют право:**

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г.Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать предоставленный по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия предстоящих ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

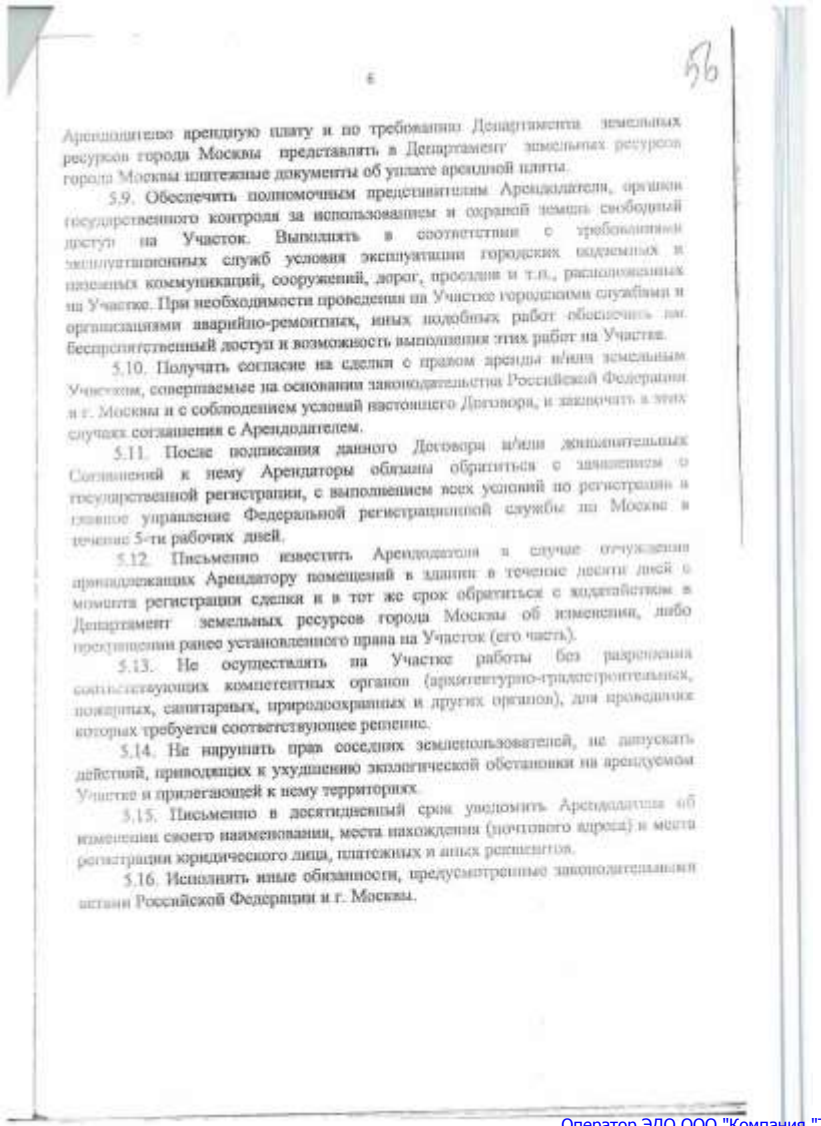
5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, принадлежат и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

**Арендаторы обязаны:**

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8.Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся



6

Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением условий настоящего Договора, и заключать в этих случаях соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 5-ти рабочих дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору помещений в здании в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

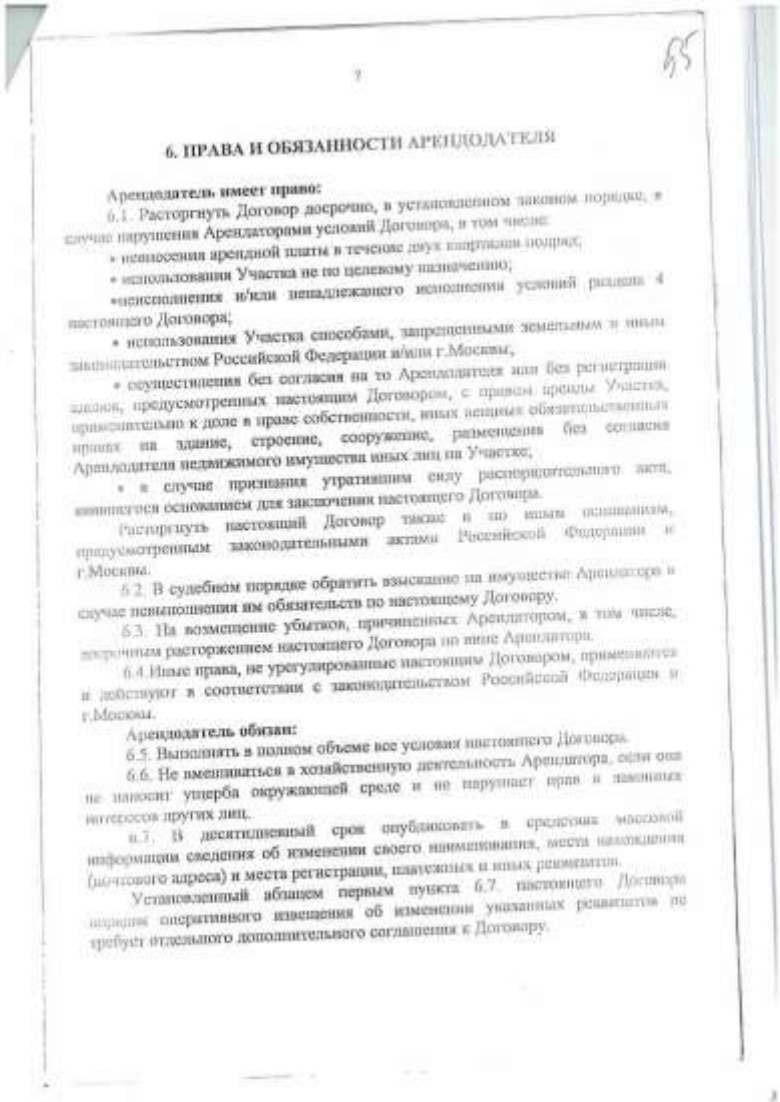
5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (30/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



7

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г.Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, принадлежащего к доле в праве собственности, иных вещных обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещенных без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае неисполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г.Москвы.

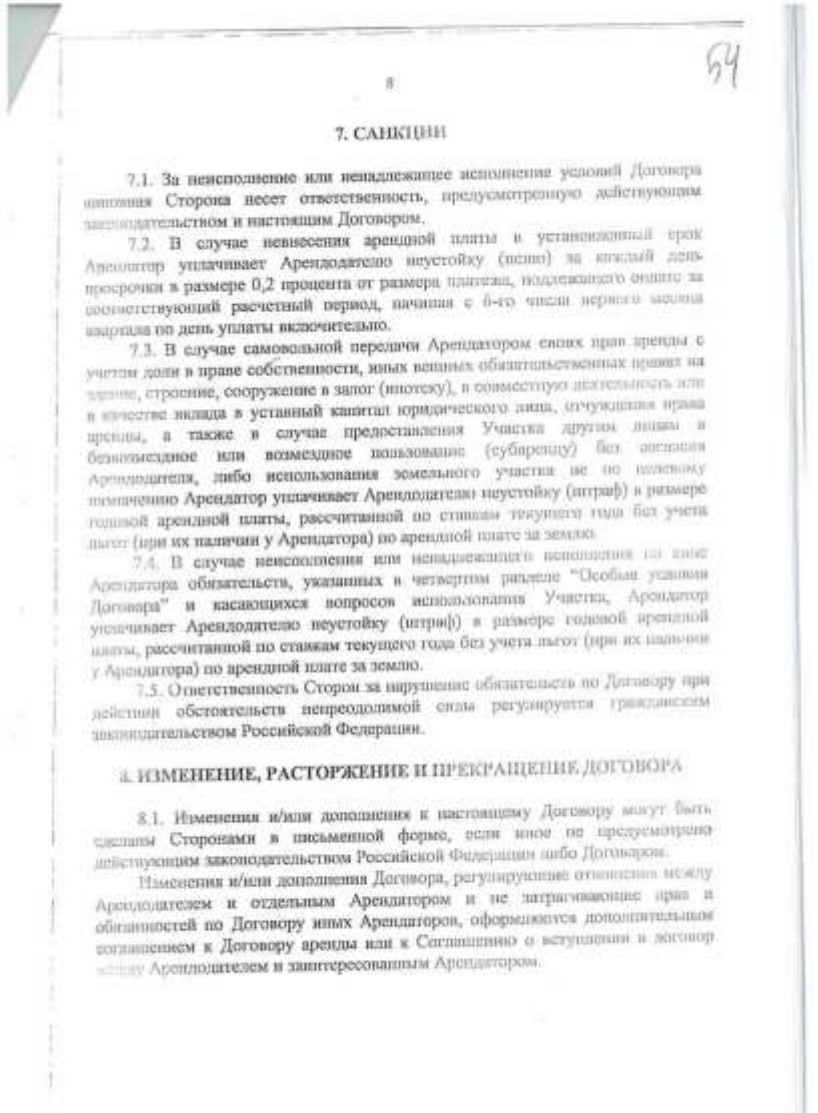
Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.



8

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора каждая Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды с учетом доли в праве собственности, иных вещных обязательственных прав на здание, строение, сооружение в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "Особые условия Договора" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

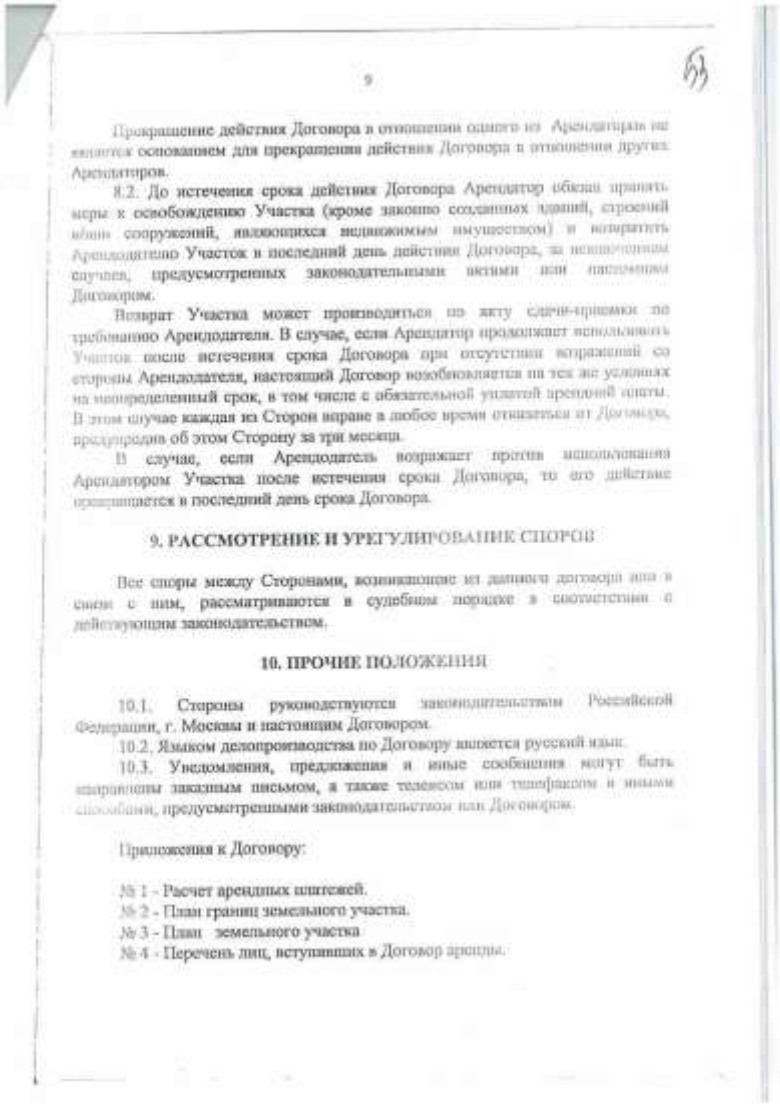
Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие права и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSC) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (31/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



9

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендных платежей.
№ 2 - План границ земельного участка.
№ 3 - План земельного участка
№ 4 - Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.

10

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
|---|---|
| Департамент земельных ресурсов города Москвы | Закрытое акционерное общество "Строймонтаж-2001" |
| Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 109316, г. Москва, улица Талалихина, дом 12 |
| Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 121059, Российская Федерация, г. Москва, улица Брянская, дом 5 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОГУ 32410 | ИНН 7709356592, КПП 770901001 ОКПО 56669287 ОКВЭД 74.20.11 74.20.1 45.21 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001 | Расчетный счет № 40702810701200000227 |
| в АКБ "Русский земельный банк" | в ОАО "Альфа-Банк" г.Москва |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | корреспондентский счет № 30101810200000000593 |
| БИК 044552730 | БИК 044525593 |
| Телефон 440-76-10 | Телефон 721-10-00 721-10-00 |

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования использования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы

Ю.С. Мангзок

От Арендатора:

Генеральный директор закрытого акционерного общества "Строймонтаж-2001"

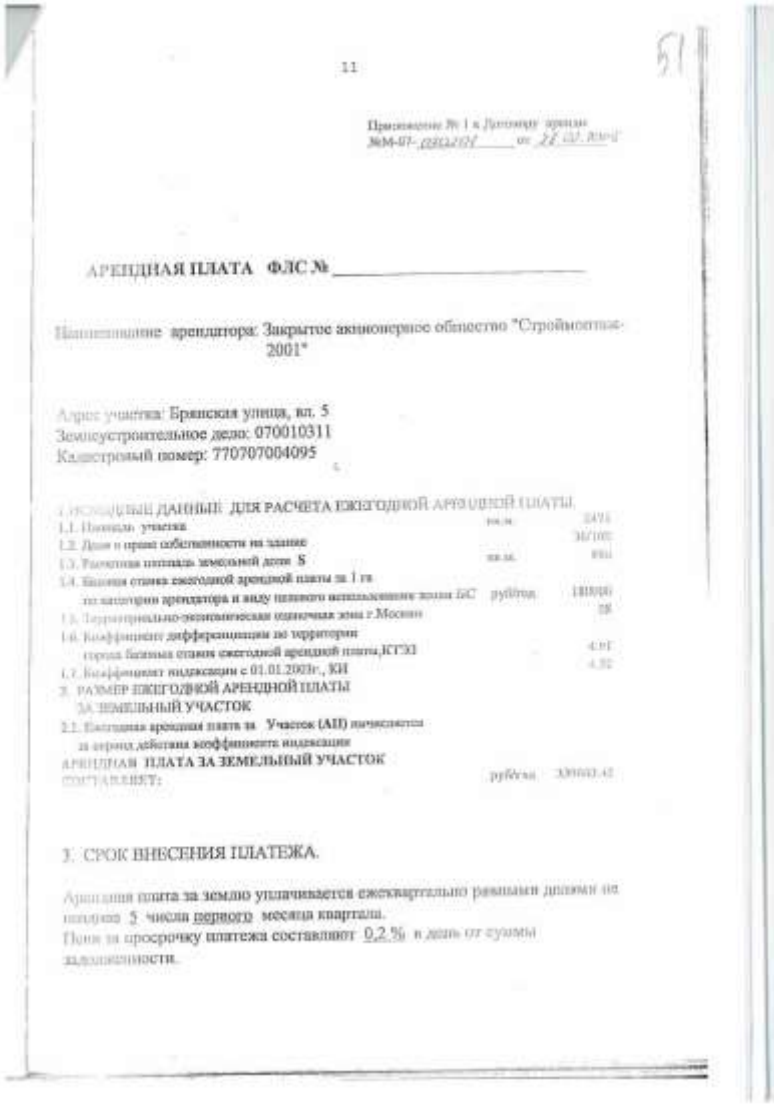
А. П. Аликова

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (32/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



11

Приложение № 1 к Договору аренды
№М-07-030201 от 28.02.2006

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Наименование арендатора: Закрытое акционерное общество "Строймонтаж-2001"

Адрес участка: Брянская улица, вл. 5
Землеустроительное дело: 070010311
Кадастровый номер: 770707004095

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка — кв.м — 2471
1.2. Доля в праве собственности на здание — — 367/1000
1.3. Расчетная площадь земельной доли S — кв.м. — 910
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду разрешенного использования земли БС — рублей — 1810000
1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москва — — 58
1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы,КТЭЗ — — 4.91
1.7. Коэффициент индексации с 01.01.2003г., КИ — — 4.52

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата за Участок (АП) начисляется за период действия коэффициента индексации

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СОСТАВЛЯЕТ: — рублей — 330603.42

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.



12

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России,
г. Москва 705
БИК 044583001
Вид 101 платежного поручения 08
Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 07111105011010101120 | 45 268 554 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС <№ М-хх-хххххх-ххх> НДС не облагается

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера ФЛС является строго обязательным!

* ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются обязательно.

При заполнении платежных поручений следует строго руководствоваться правилами в приказе Министерства финансов Российской Федерации от 24.11.2004 № 106н.

Примечание:
1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, п.27, Законов РФ от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 31.12.99 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 24.07.2002 №110-ФЗ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы
_____ Ю.С.Маньков
м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор закрытого акционерного общества "Строймонтаж-2001"
_____ А.В. Адамян
м.п.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (33/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



49

Приложение № 2
№ 07-030201
770707004095

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "СТРОЙМОНТАЖ-2001"
По адресу : ул. Брянская, вл. 5
Масштаб 1: 2000



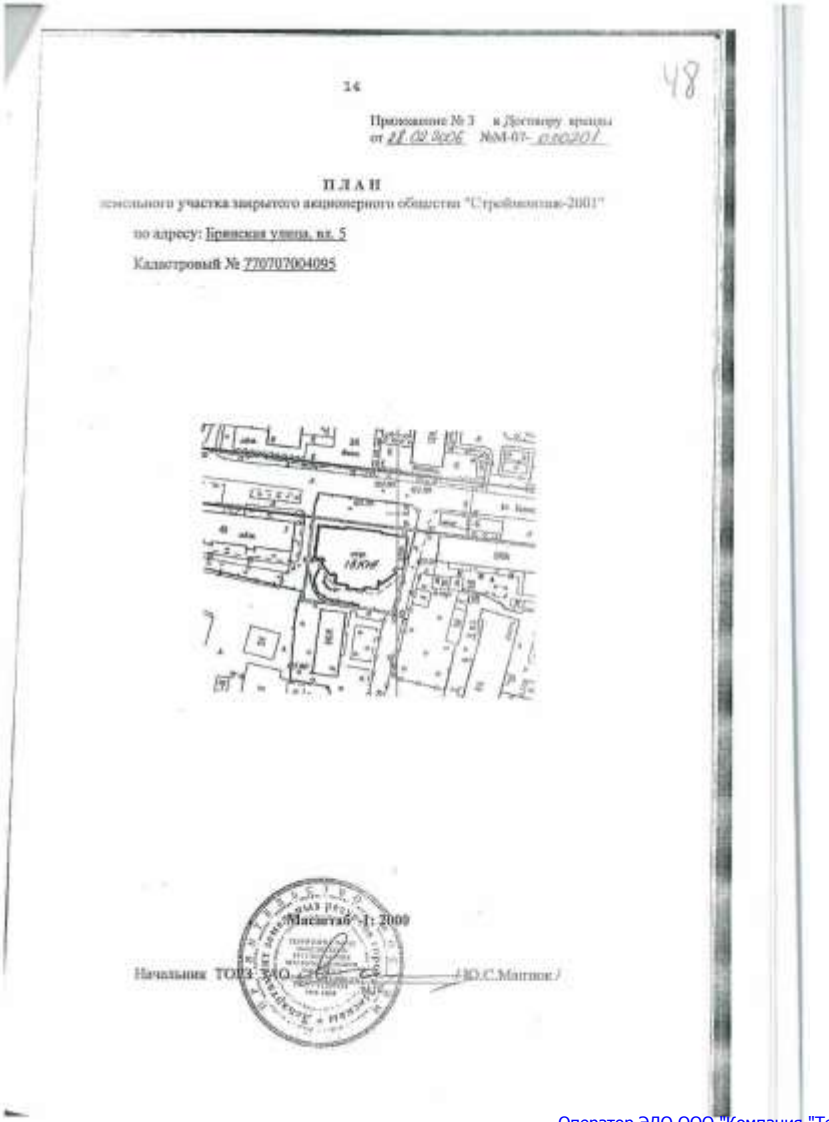
МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

| N ТОЧЕК | РУМБЫ ГРАД МИН | ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М) | РАДИУС КРИВИЗНЫ (М) |
|---|---|---|---|
| 1–2 | ЮЗ 15 1.6 | 34.085 | |
| 2–3 | ЮЗ 17 9.8 | 13.784 | |
| 3–4 | СЗ 81 42.1 | 46.333 | |
| 4–5 | СВ 6 45.2 | 3.764 | |
| 5–6 | СВ 6 44.8 | 9.862 | |
| 6–7 | СВ 6 45.0 | 32.178 | |
| 7–1 | ЮВ 82 47.5 | 56.801 | |

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 2171.0 КВ.М.

Начальник ТОЗ ЗАО _____ /Ю.С.Мангок/

М.П.



48

16

Приложение № 3 к Договору аренды
от 28.02.2006 №М-07-030201

ПЛАН
земельного участка закрытого акционерного общества "Строймонтаж-2001"
по адресу: Брянская улица, вл. 5
Кадастровый № 770707004095



Масштаб 1: 2000

Начальник ТОЗ ЗАО _____ /Ю.С.Мангок/

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519

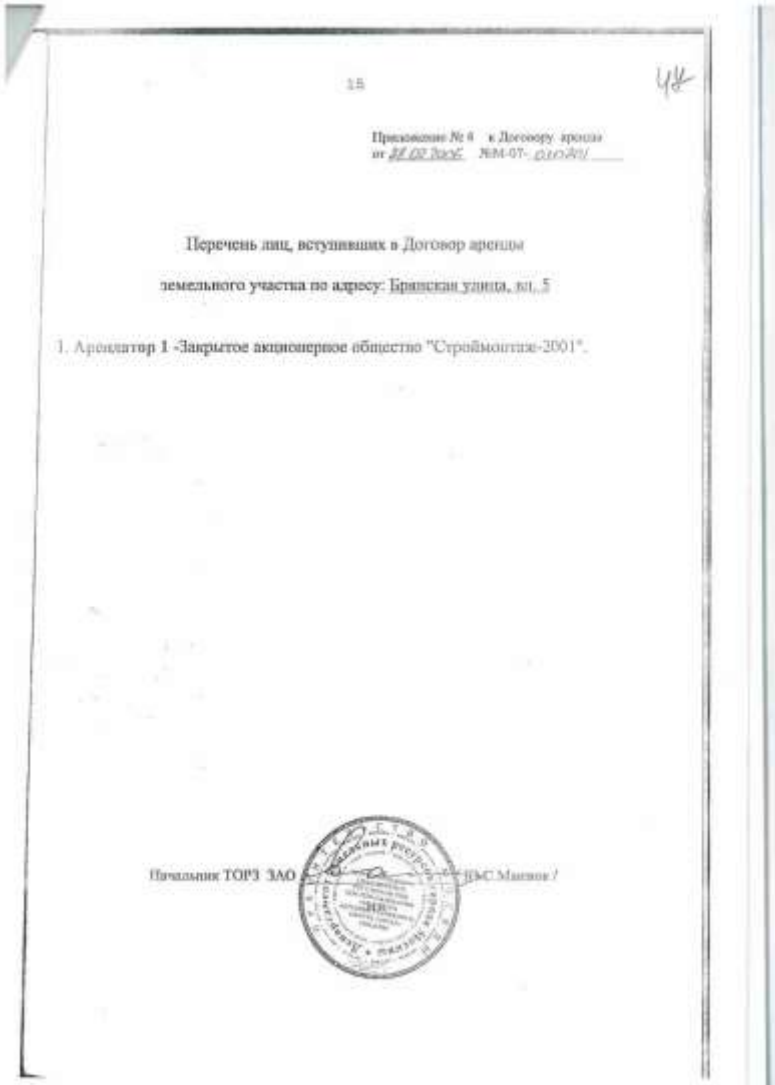
ОТПРАВЛЕНО **ООО "ЭФ СИ ДЖИ"**, СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **07.10.26** 16:07 (MSK)

Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (34/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



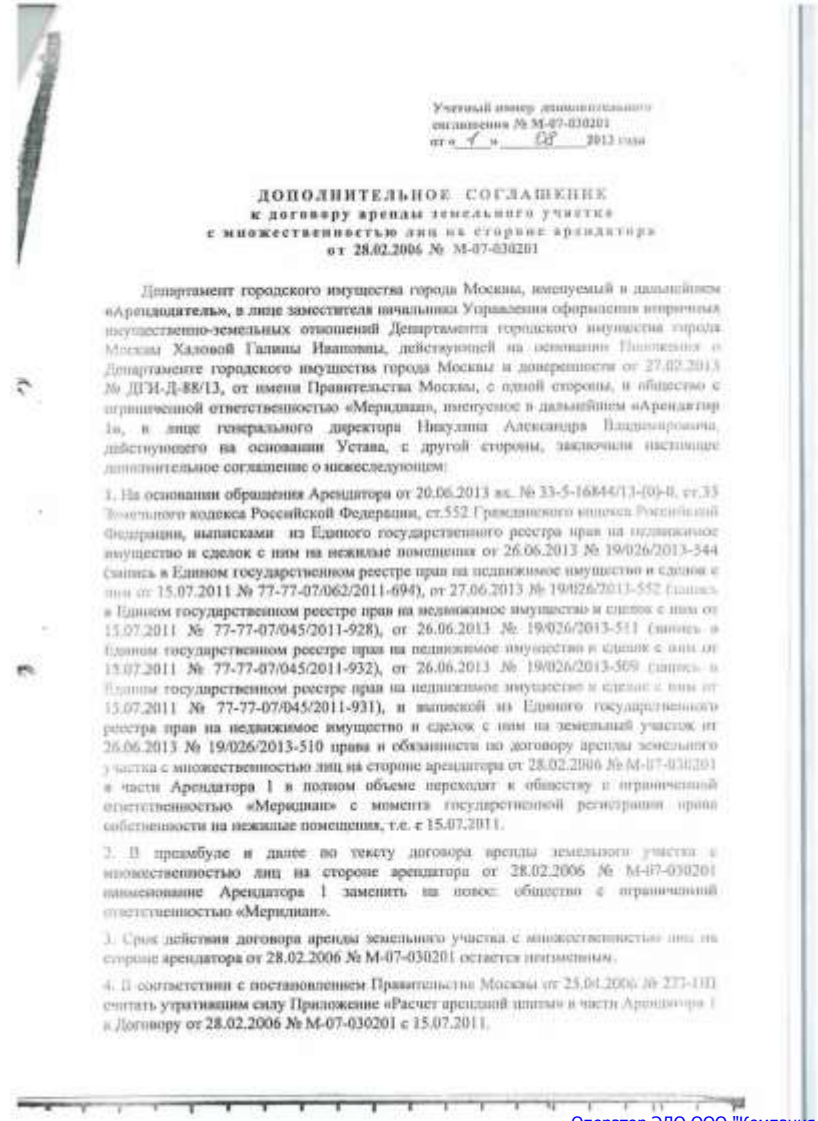
Приложение № 4 к Договору аренды
от 28.02.2006 №М-07-030201

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

земельного участка по адресу: Брянская улица, вл. 5

1. Арендатор 1 -Закрытое акционерное общество "Стройомонтаж-2001".

Начальник ТОРЗ ЗАО



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-07-030201
от «1» 08 2013 года

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
**к договору аренды земельного участка**
**с множественностью лиц на стороне арендатора**
**от 28.02.2006 № М-07-030201**

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вещных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27.02.2013 № ДГИ-Д-88/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Меридиан», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Никулина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 20.06.2013 вх. № 33-5-16844/13-(0)-0, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на нежилые помещения от 26.06.2013 № 19/026/2013-544 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.07.2011 № 77-77-07/062/2011-694), от 27.06.2013 № 19/026/2013-552 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.07.2011 № 77-77-07/045/2011-928), от 26.06.2013 № 19/026/2013-511 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.07.2011 № 77-77-07/045/2011-932), от 26.06.2013 № 19/026/2013-509 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.07.2011 № 77-77-07/045/2011-931), и выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок от 26.06.2013 № 19/026/2013-510 права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 28.02.2006 № М-07-030201 в части Арендатора 1 в полном объеме переходят к обществу с ограниченной ответственностью «Меридиан» с момента государственной регистрации права собственности на нежилые помещения, т.е. с 15.07.2011.

2. В преамбуле и далее по тексту договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 28.02.2006 № М-07-030201 наименование Арендатора 1 заменить на новое: общество с ограниченной ответственностью «Меридиан».

3. Срок действия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 28.02.2006 № М-07-030201 остается неизменным.

4. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 277-ПП считать утратившим силу Приложение «Расчет арендной платы» в части Арендатора 1 к Договору от 28.02.2006 № М-07-030201 с 15.07.2011.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (35/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**



3. Расчет арендной платы, приведенный в приложении 1 «Арендная плата» к настоящему дополнительному соглашению, считать неотъемлемой частью Договора от 28.02.2006 № М-07-030201 с 15.07.2011.

6. На основании ст.75 Налогового кодекса РФ, ст.21 Закона города Москвы от 10.12.2007 № 48 пункт 7.2 раздела 7 «Санкции» изложить в следующей редакции: «7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню). Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.»

7. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 28.02.2006 № М-07-030201.

8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу и вменяется без государственной регистрации.

9. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР 1 |
|---|---|
| Департамент городского имущества города Москвы | Общество с ограниченной ответственностью «Меридиан» |
| Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20 | Юридический адрес: 121059, г.Москва, ул.Брянская, д.5 |
| Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20 | Почтовый адрес: 121059, г.Москва, ул.Брянская, д.5 |
| ИНН 7705031674 КПП 770501001 | ИНН 7728747714 КПП 773001001 |
| ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21 | ОКПО 68003300 |
| Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 | Расчетный счет № 40702810600000001418 в ООО «КБ «МОСТРАСТБАНК» |
| Лицевой счет № 03071110004502S4 | Корреспондентский счет № 30101810600000000879 |
| БИК 044583001 | БИК 044579879 |
| телефон (495) 959-19-13 | Телефон (495) 775-90-43 |

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

| От Арендодателя: | От Арендатора 1: |
|---|---|
| Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы | Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Меридиан» |
| М.П. Г.И.Халова | А.В.Никулин |



Приложение 1 к дополнительному соглашению № М-07-030201 от «7» 02 2013 г. к договору аренды № М-07-030201 от 28.02.2006.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-030201-5ДУ**

Арендатор 1: общество с ограниченной ответственностью «Меридиан»
Адрес участка: г.Москва, ул.Брянская, вл.5
Дело № 33-5-16844/13-(0)-0
Кадастровый номер 77:07:0007004:95

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

| | | |
|---|---|---|
| 1.1. Площадь участка, всего | кв.м | 2 971 |
| 1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* | руб. | 142 700 917,17 |
| 1.2.1. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2013 | руб. | 292 519 920,49 |
| 1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости | % | 1,5 |
| 1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы | кв.м | 929,4 |
| 1.5. Годовая арендная плата* с 15.07.2011 по 31.12.2012 | руб. | 805 096,51 |
| 1.5.1. Годовая арендная плата* с 01.01.2013 | руб. | 1 650 295,75 |

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111050011028001120 ОКАТО 45268556000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-07-030201-5ДУ. НДС не облагается.

4. Примечание:
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

| От Арендодателя: | От Арендатора 1: |
|---|---|
| Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы | Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Меридиан» |
| М.П. Г.И.Халова | А.В.Никулин |

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (36/36)

**Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-030201 от 28.02.2006 г.**





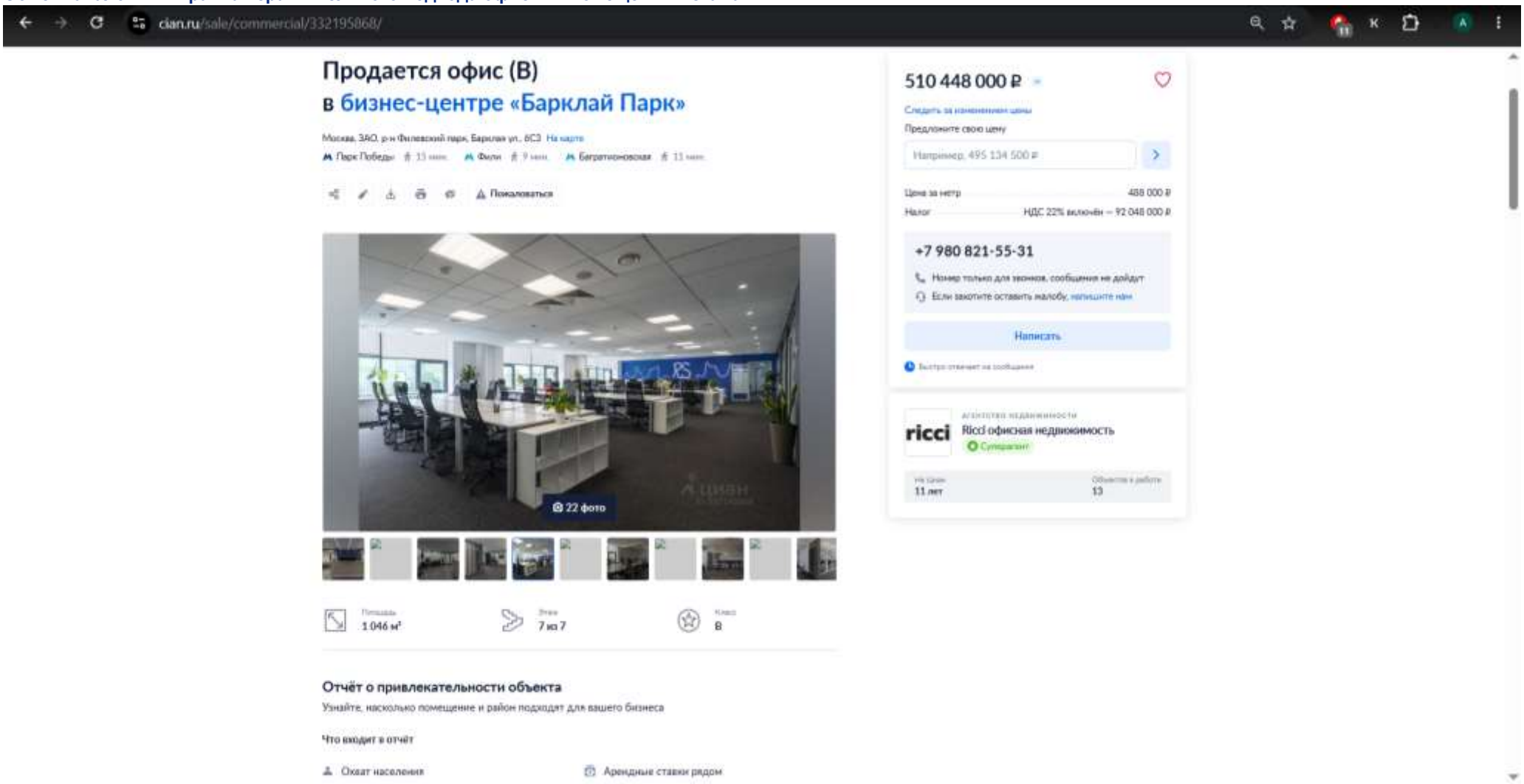



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (1/12)

**Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа**

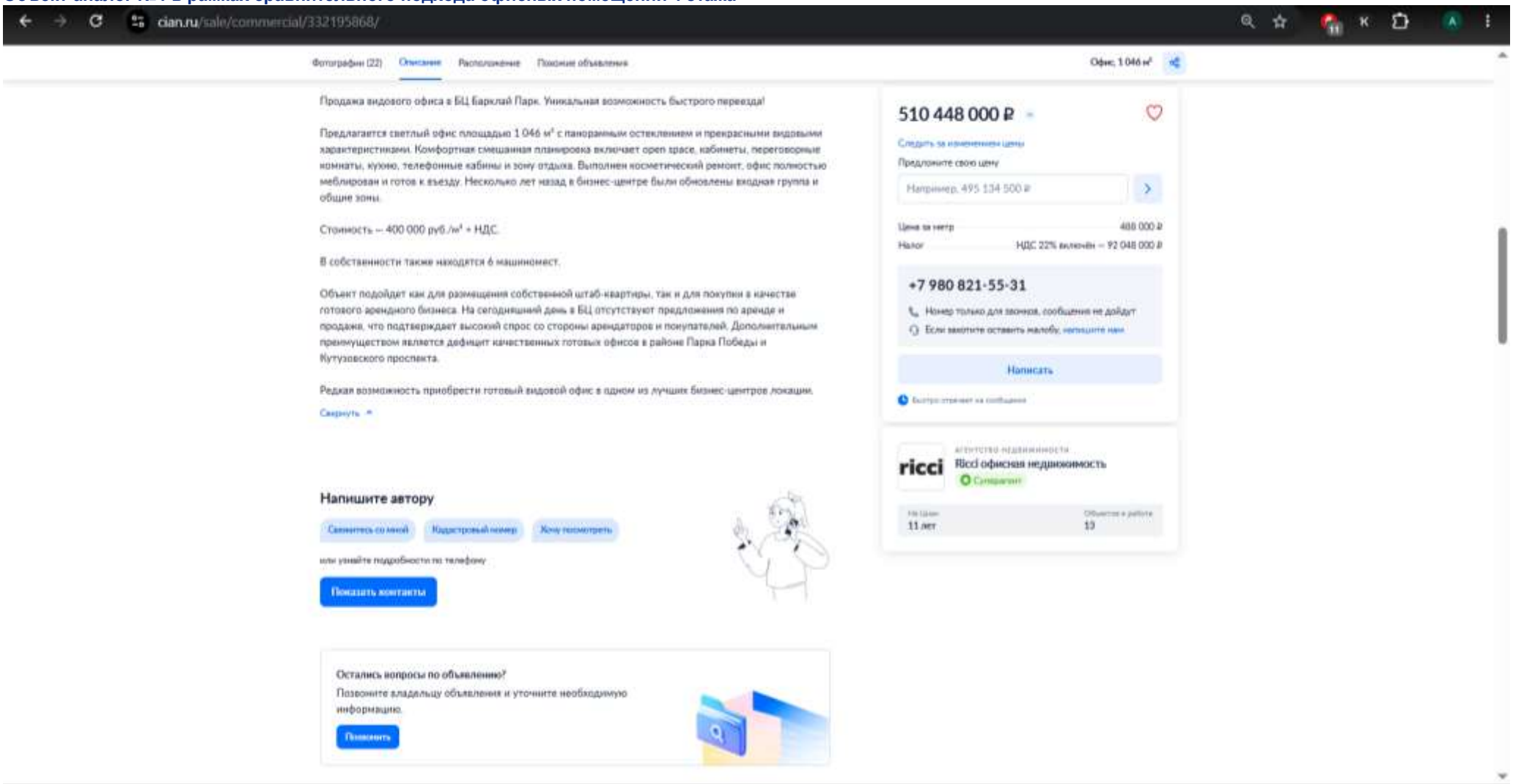



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (2/12)

**Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа**

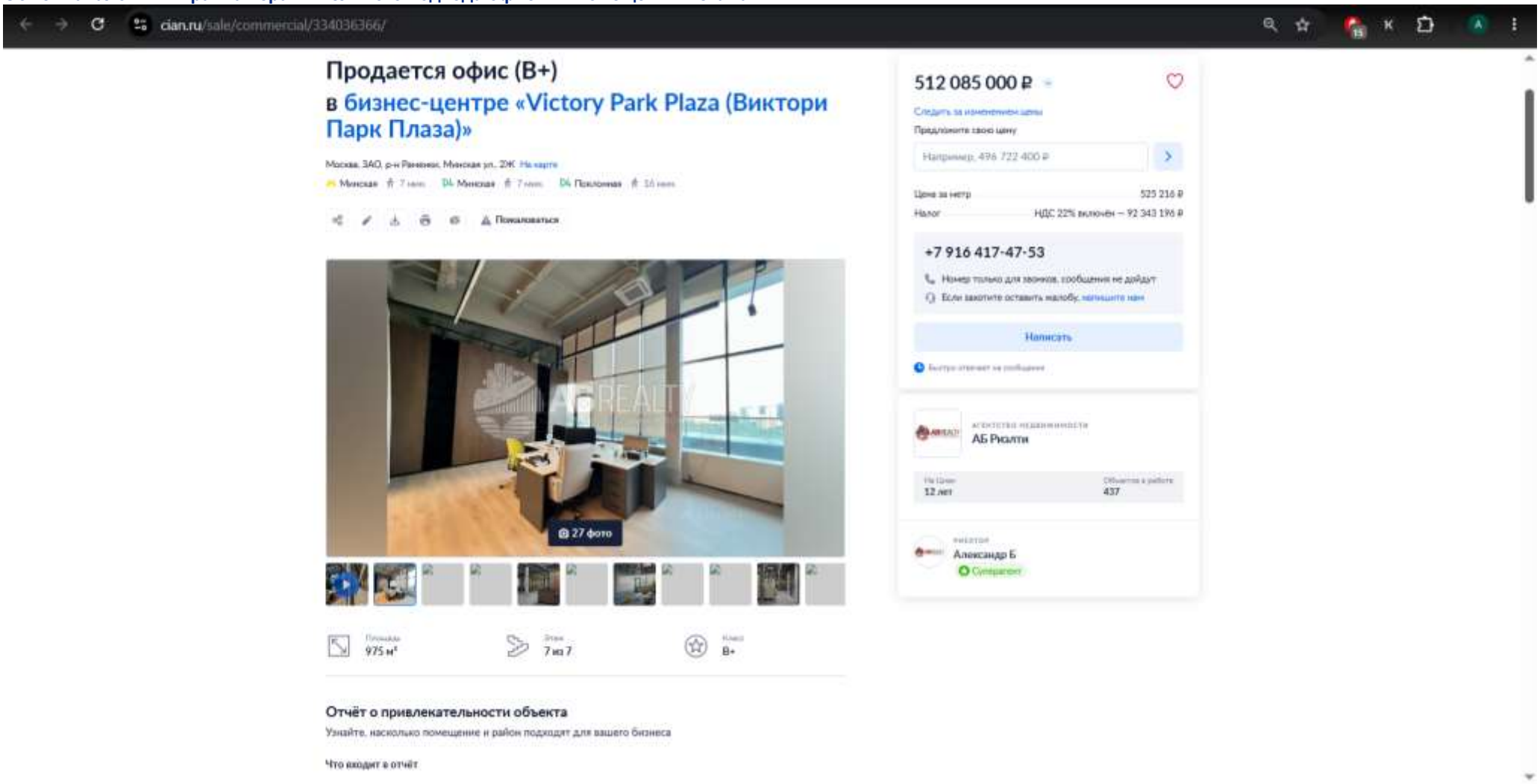



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (3/12)

**Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа**

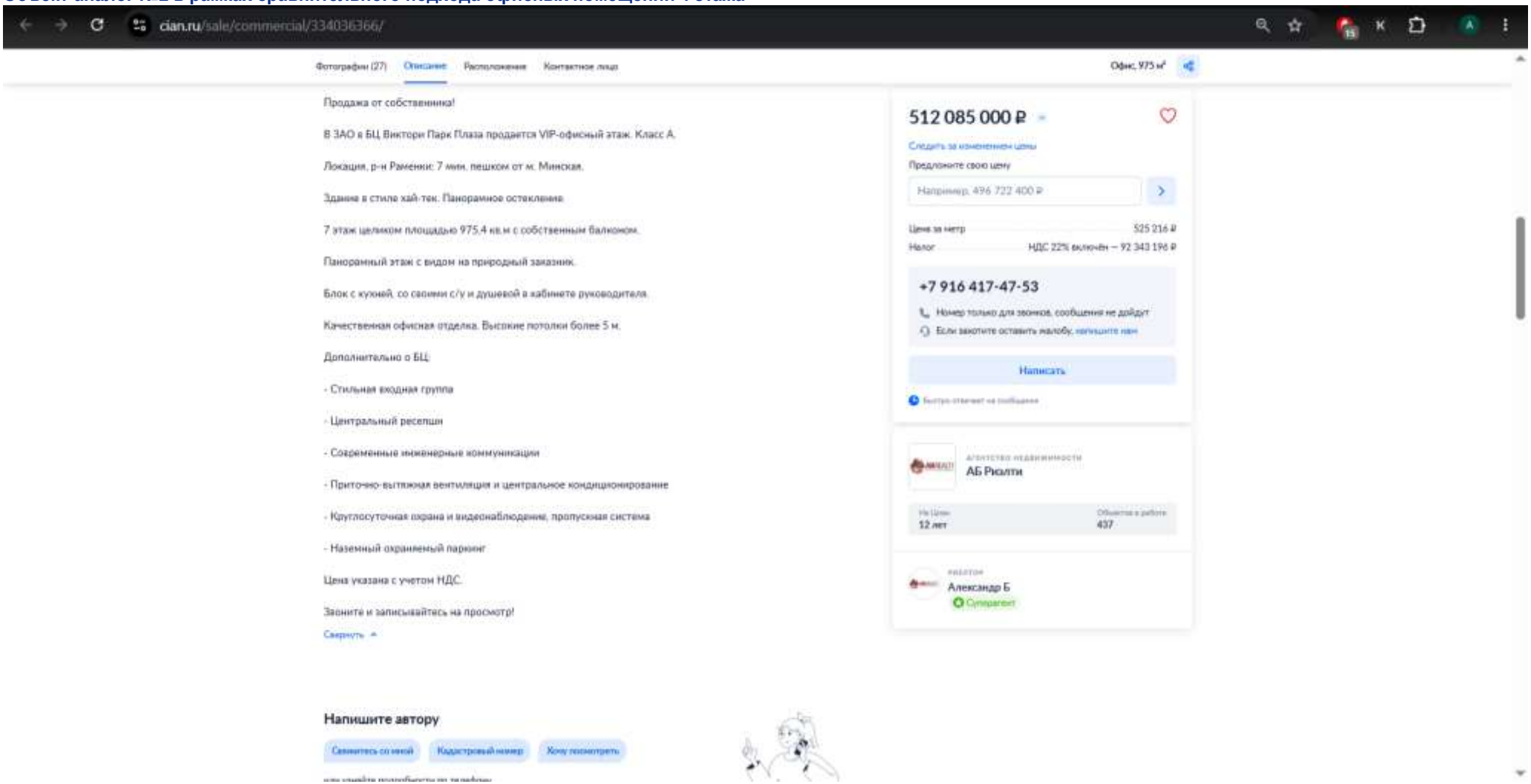



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (4/12)

**Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа**

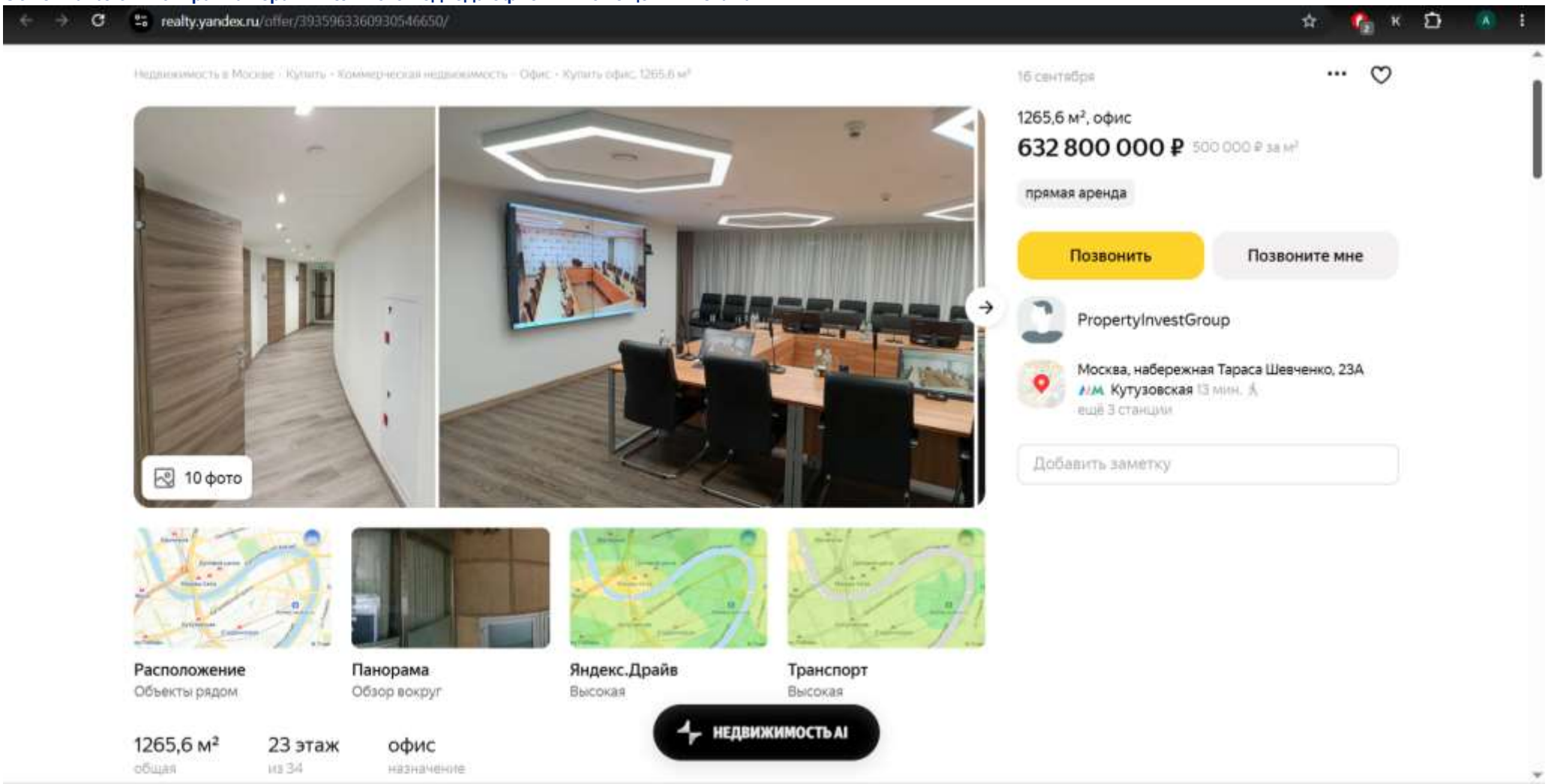



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (5/12)

**Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа**

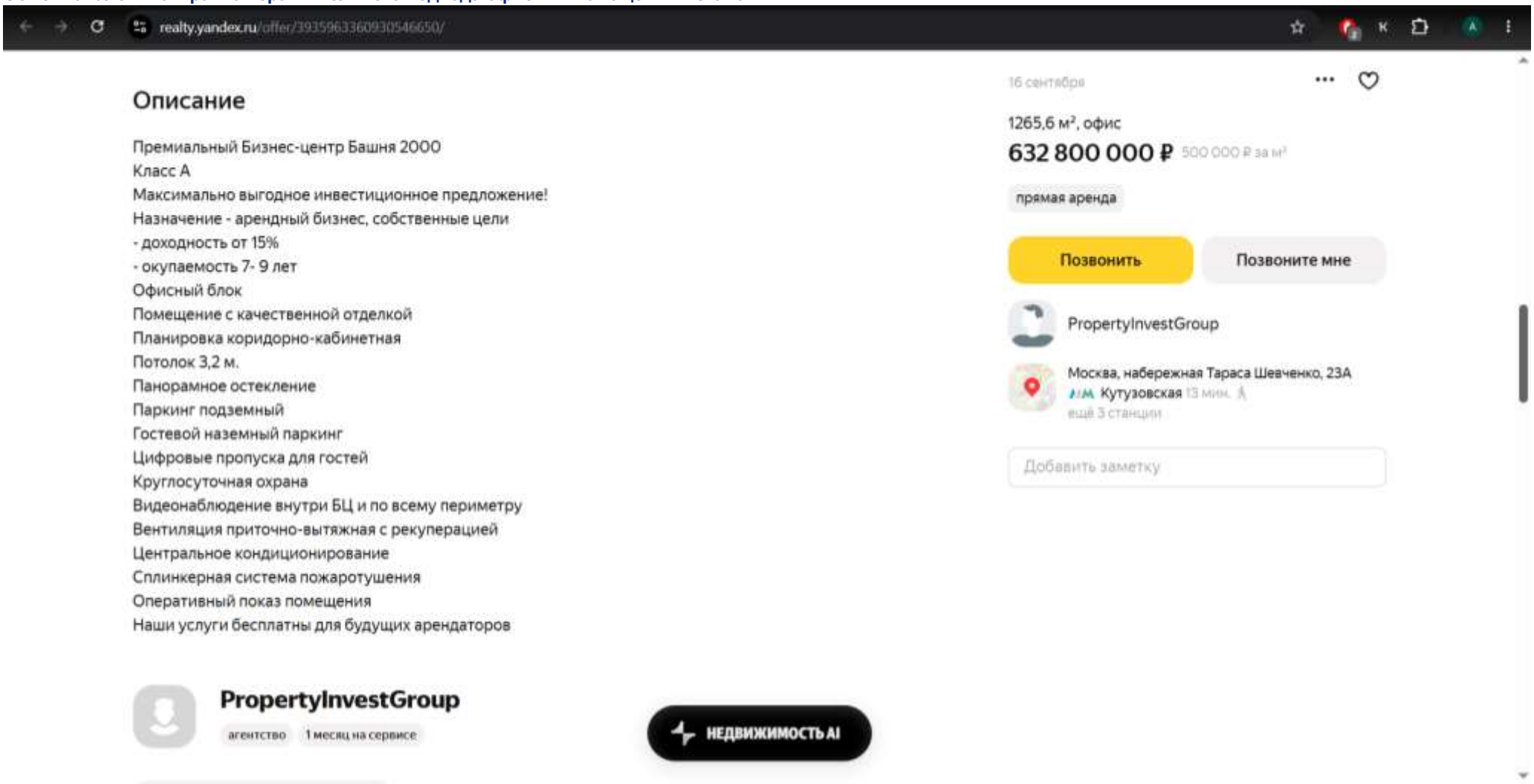



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (6/12)

**Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа**

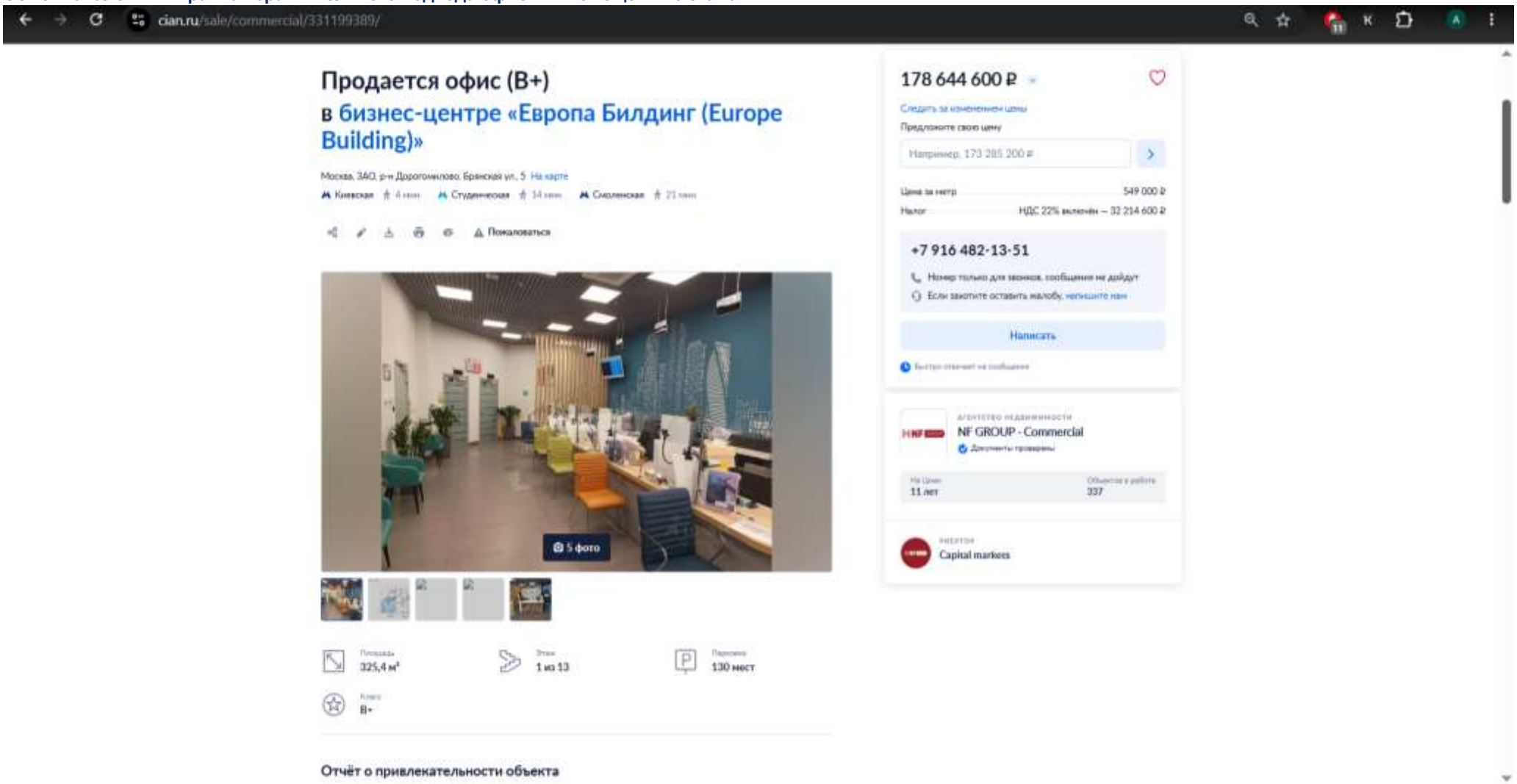



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (7/12)

**Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа**

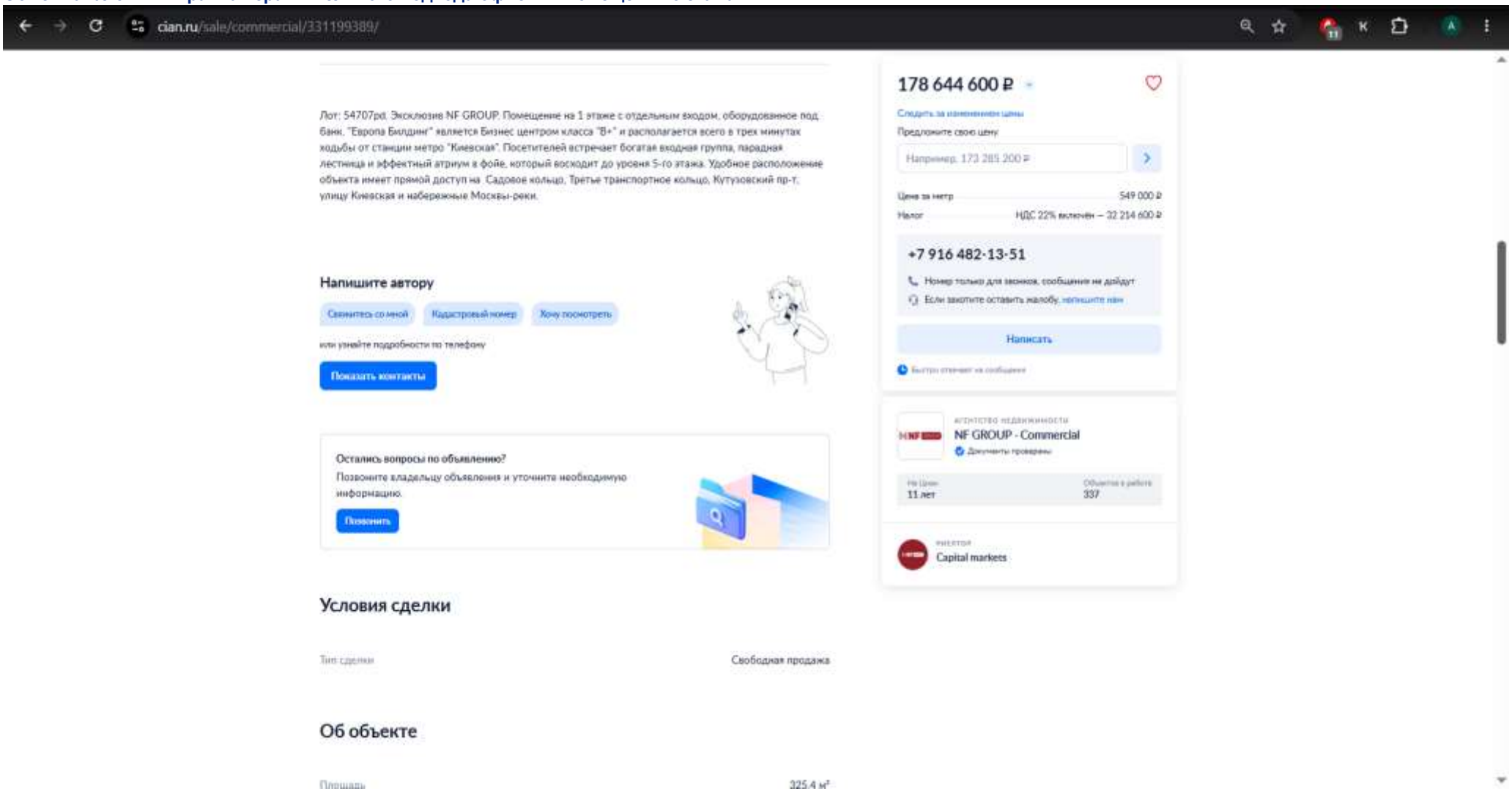



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (8/12)

**Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа**

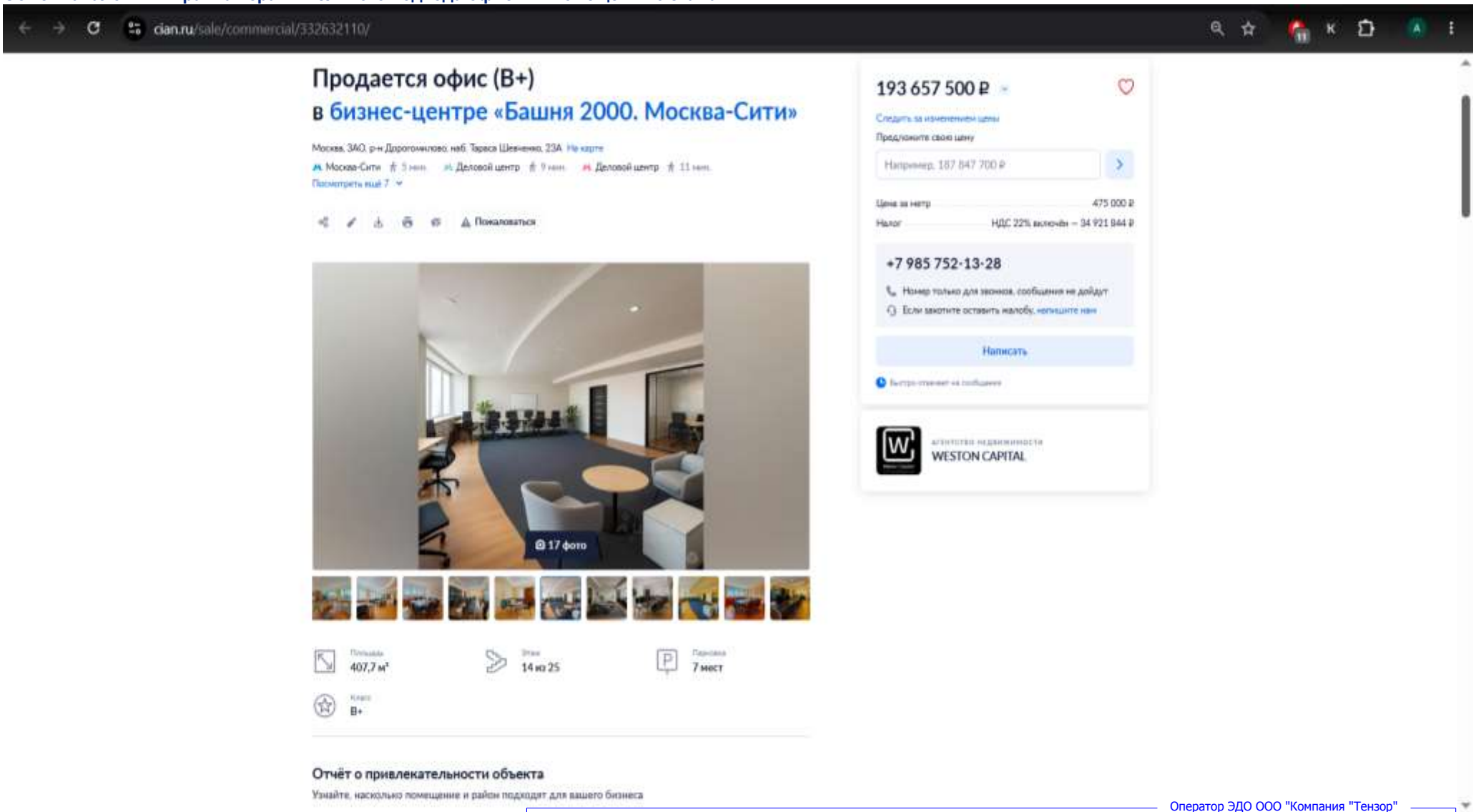



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (9/12)

**Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа**

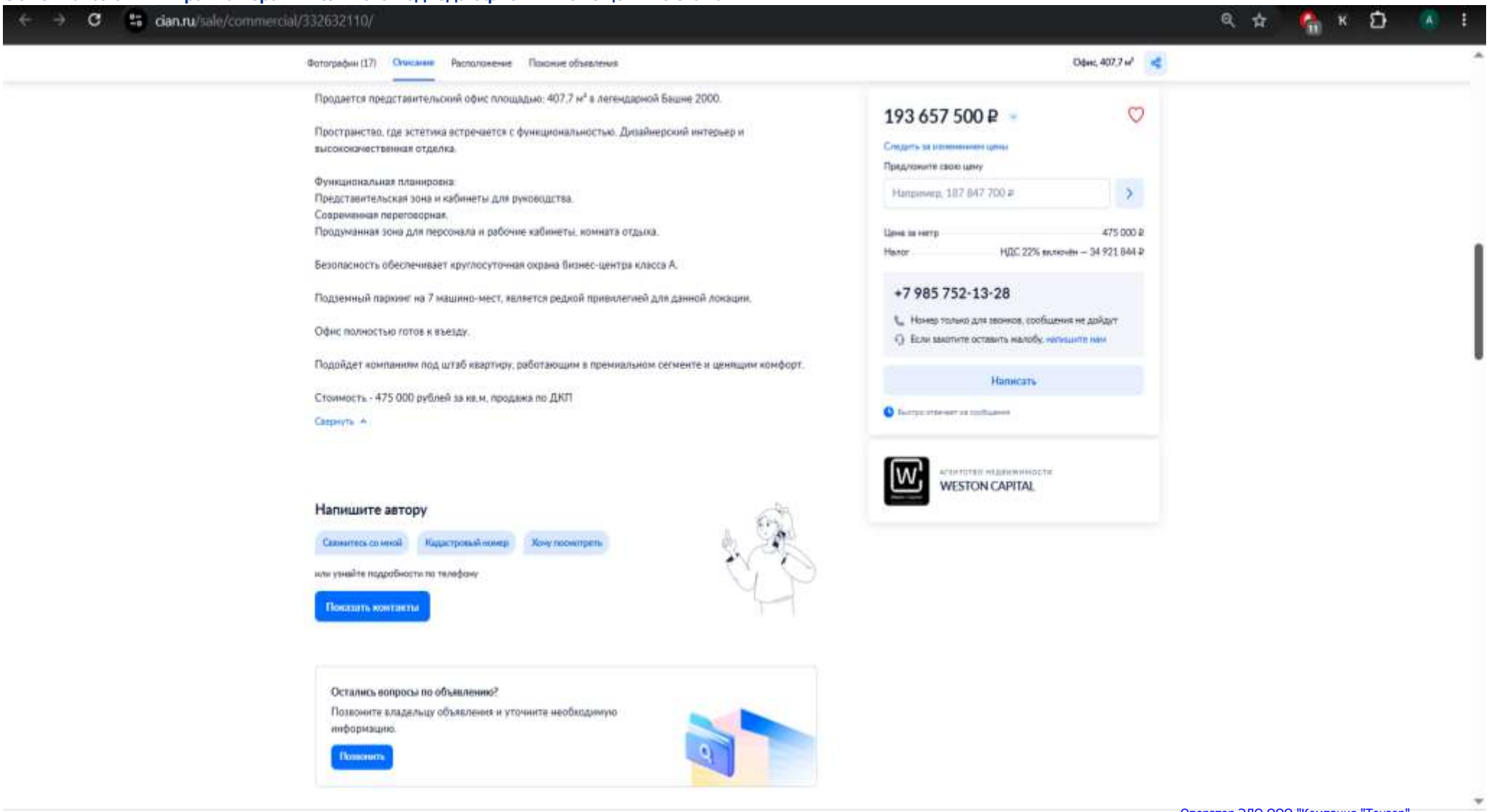



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73A1A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (10/12)

**Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа**

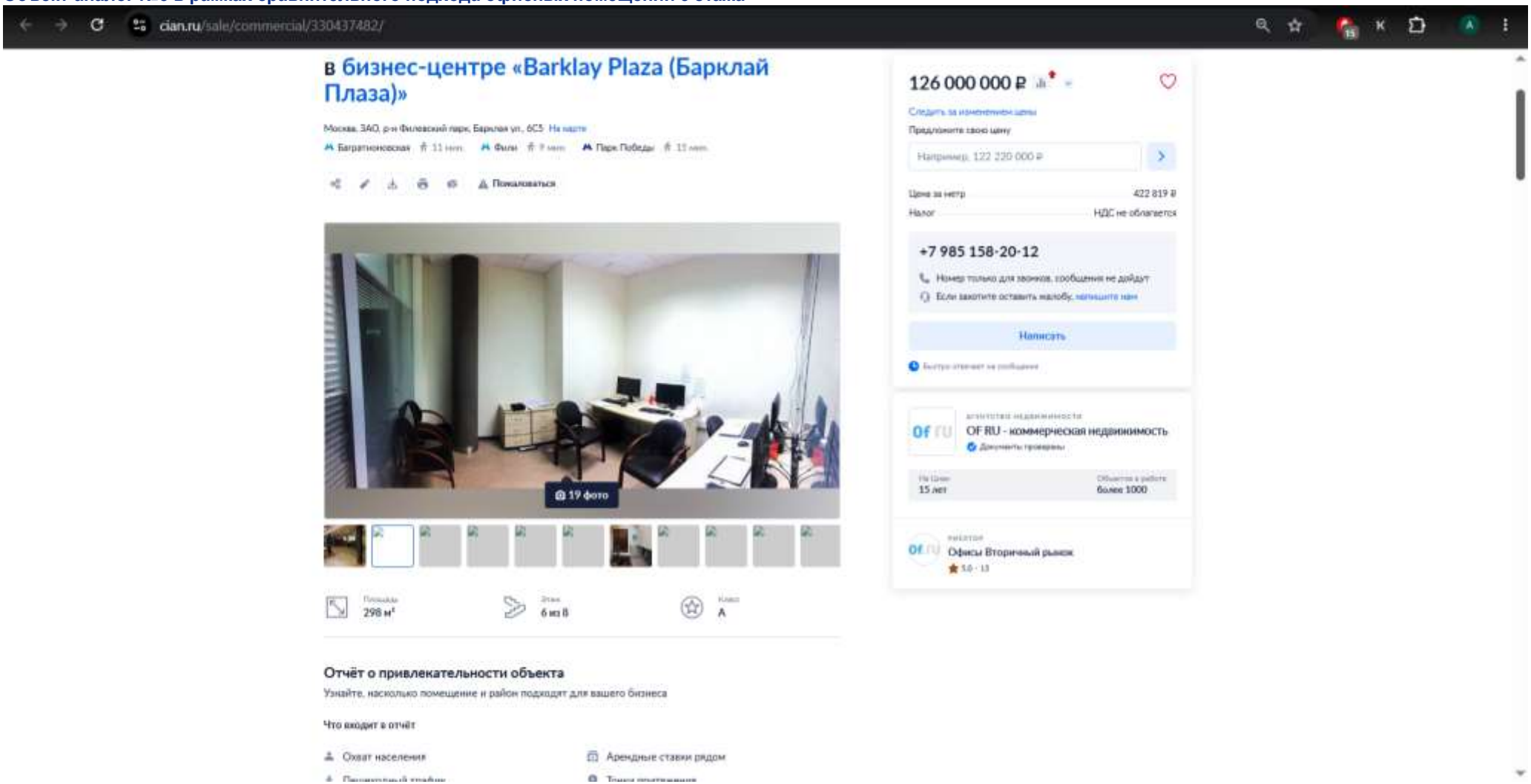



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73A1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (11/12)

**Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа**

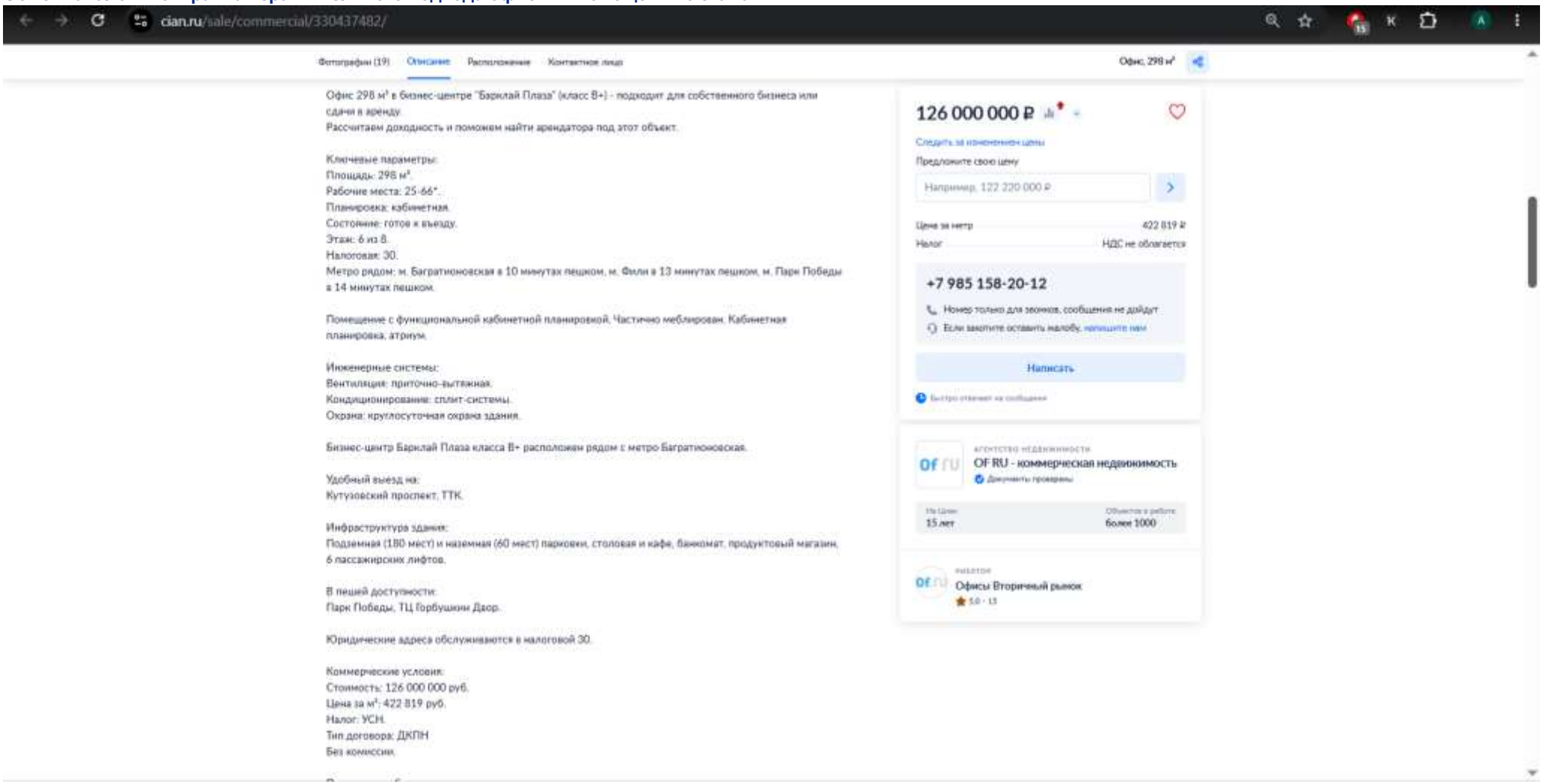



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Информация из сети интернет (12/12)

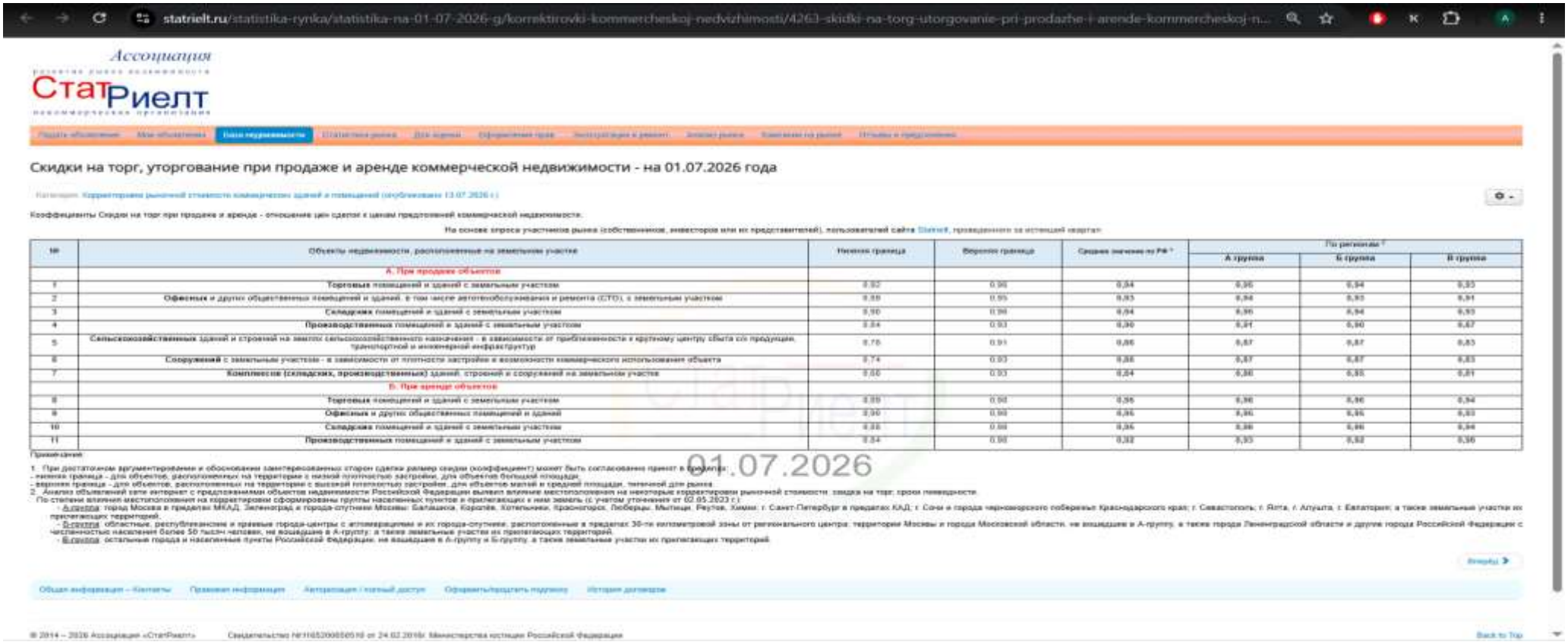
**Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа**




Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Дополнительные материалы и расчет (1/7)



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-n...

Ассоциация СтатРиелт

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

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

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

| № | Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ * | По регионам * | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| | А. При продаже объектов | | | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,96 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,93 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,89 | 0,95 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,91 |
| 3 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,96 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,93 |
| 4 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,84 | 0,93 | 0,90 | 0,91 | 0,90 | 0,87 |
| 5 | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от привлекательности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,76 | 0,91 | 0,86 | 0,87 | 0,87 | 0,85 |
| 6 | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,74 | 0,93 | 0,88 | 0,87 | 0,87 | 0,83 |
| 7 | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке | 0,80 | 0,93 | 0,84 | 0,86 | 0,85 | 0,81 |
| | Б. При аренде объектов | | | | | | |
| 8 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,89 | 0,98 | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,94 |
| 9 | Офисных и других общественных помещений и зданий | 0,90 | 0,98 | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,93 |
| 10 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,88 | 0,98 | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,94 |
| 11 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,84 | 0,98 | 0,93 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |

* Усреднённое

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в границах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и правовые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

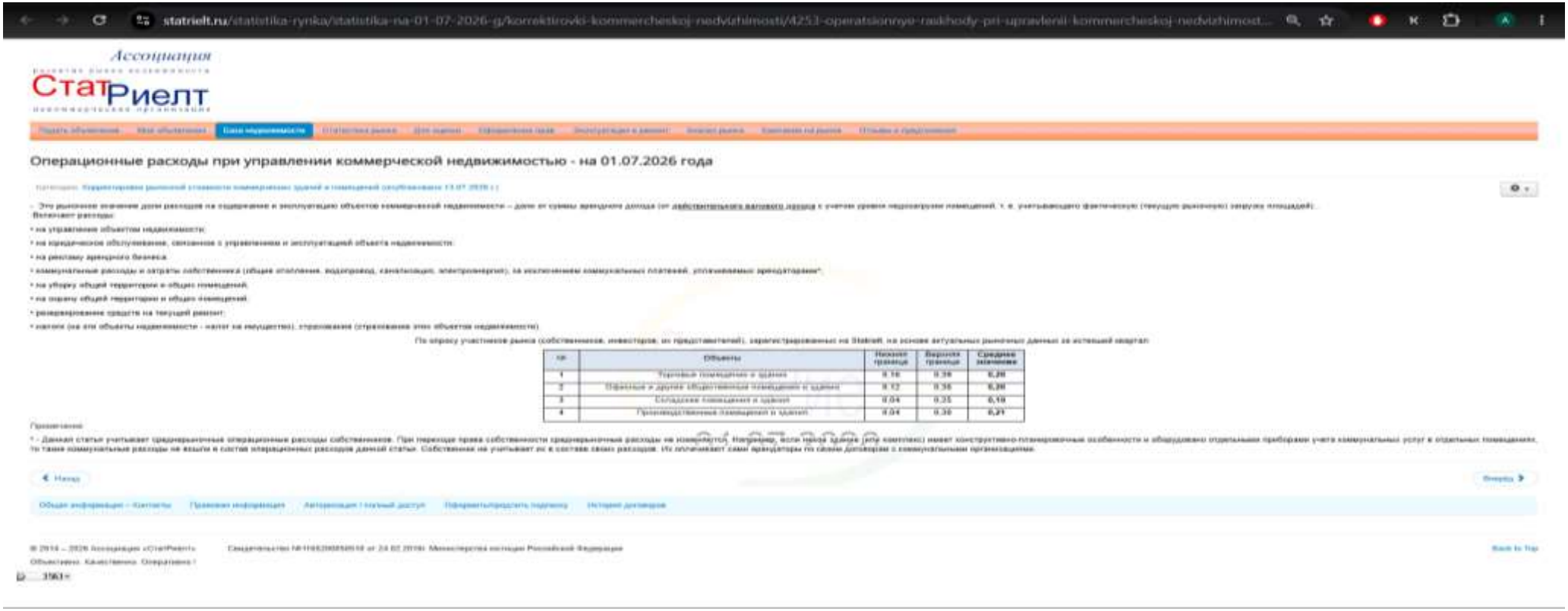
01.07.2026

© 2014 – 2026 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200065610 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B73B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Дополнительные материалы и расчет (2/7)




Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK)
Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B24B34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Дополнительные материалы и расчет (3/7)



*г. Москва*

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различном расстоянии до ближайшей остановки общественного транспорта**

Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб/кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

| Остановка, м | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <125 | от 125 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1500 | >1500 |
| объект оценки | <125 | **1,00** | 1,11 | 1,19 | 1,31 | 1,38 |
| | от 125 до 250 | 0,90 | **1,00** | 1,07 | 1,18 | 1,24 |
| | от 250 до 500 | 0,84 | 0,94 | **1,00** | 1,10 | 1,16 |
| | от 500 до 1500 | 0,76 | 0,85 | 0,91 | **1,00** | 1,05 |
| | >1500 | 0,73 | 0,81 | 0,86 | 0,95 | **1,00** |

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различном расстоянии до ближайшей остановки общественного транспорта**

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

| Остановка, м | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <125 | от 125 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1500 | >1500 |
| объект оценки | <125 | **1,00** | 1,04 | 1,07 | 1,15 | 1,18 |
| | от 125 до 250 | 0,96 | **1,00** | 1,03 | 1,10 | 1,13 |
| | от 250 до 500 | 0,93 | 0,97 | **1,00** | 1,07 | 1,10 |
| | от 500 до 1500 | 0,87 | 0,91 | 0,93 | **1,00** | 1,03 |
| | >1500 | 0,85 | 0,88 | 0,91 | 0,97 | **1,00** |



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2026. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Таблица 468. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

| Тип ремонта | Стоимость работ, руб./кв. м (округленно) | Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно) | Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м |
|---|---|---|---|
| Косметический ремонт | 2 900 | 1 900 | 4 800 |
| Типовой ремонт | 3 500 | 2 300 | 5 800 |
| Капитальный ремонт | 5 300 | 3 400 | 8 700 |
| Комфортный ремонт | 9 600 | 6 200 | 15 800 |

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 469 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы.

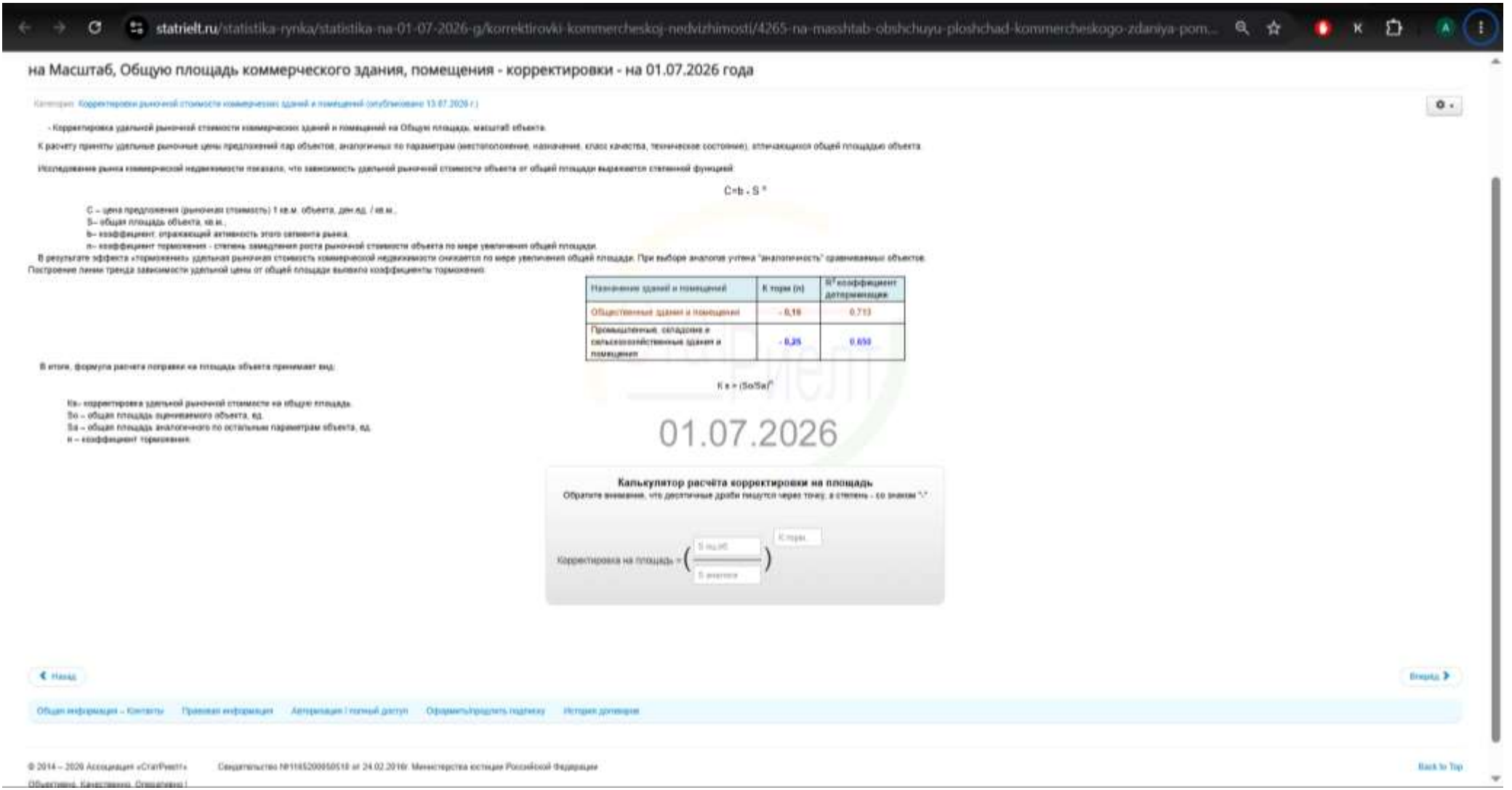
19208/26 Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи»



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Дополнительные материалы и расчет (4/7)




Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Дополнительные материалы и расчет (5/7)



## 1.4. Время ликвидности объектов недвижимости

**Использование:**

- при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

В табл. 1.4.1 приведены отдельные данные, полученные по результатам мониторинга времени экспозиции оферт и периодических изданий по недвижимости. Методология приведена в п. 6.3.

**Таблица 1.4.1. Время ликвидности объектов недвижимости**

| № п/п | Наименование | Населенный пункт | Средние сроки экспозиции, мес. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | май, 2026 г. | ноябрь, 2025 г. | май, 2025 г. | май 2024 г. | октябрь, 2023 г. | май 2023 г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 1-комнатные квартиры | Москва | 1,8...3,6 | 1,6...2,5 | 1,8...2,4 | 2,2...3,0 | 2...2,8 | 2...3,5 |
| | | Санкт-Петербург | 2,5...6,9 | 2,3...4,6 | 2,5...4,5 | 2,1...2,8 | 1,9...2,6 | 2,1...2,5 |
| | | Екатеринбург | 1,7...4,5 | 1,5...6,5 | 1,4...6,6 | 2,5...3,1 | 2,2...2,9 | 2,5...3,5 |
| 2 | 2-комнатные квартиры | Москва | 2,1...7,9 | 2,0...2,9 | 1,9...2,9 | 2,1...2,8 | 2,2...2,9 | 2,1...3 |
| | | Санкт-Петербург | 2,5...8,0 | 2,3...5,5 | 2,6...5,3 | 2,5...3,4 | 2,3...3,2 | 2,4...4 |
| | | Екатеринбург | 1,5...5,7 | 1,3...5,9 | 1,6...6,9 | 2,6...3,5 | 2,3...3 | 2,8...3 |
| 3 | 3 и более-комнатные квартиры | Москва | 2,8...5,7 | 2,6...3,0 | 2,9...3,1 | 2,9...3,7 | 2,8...3,5 | 3,5...4,5 |
| | | Санкт-Петербург | 1,8...7,6 | 1,6...4,9 | 3,1...6,3 | 3,0...3,8 | 3,1...4 | 3,5...5 |
| | | Екатеринбург | 2,6...6,8 | 2,4...3,2 | 2,3...7,5 | 2,7...3,8 | 2,8...3,7 | 3...5 |
| 4 | Земельные участки под дачное строительство | Московская обл. | 2,6...11,4 | 2,5...8,0 | 2,4...6,0 | 2,2...3,0 | 2,5...3,2 | 2,8...3,5 |
| | | Тульская обл. | 3,3...9,6 | 3,1...5,0 | 3,3...4,5 | 3,5...4,9 | 3,7...5,4 | 4,5...6 |
| 5 | Земельные участки под офисные и торговые цели | Москва | 2,6...5,5 | 2,8...7,0 | 3,0...6,0 | 2,9...4,9 | 3...5,5 | 4...6 |
| | | Московская обл. (торговые цели) | 1,9...4,7 | 3,2...7,5 | 3,5...6,5 | 3,0...4,2 | 3,2...4,5 | 3,5...5 |
| 6 | Земельные участки под производственно-складские цели | Москва | 2,6...2,9 | 1,8...6,0 | 1,6...6,5 | 3...4,0 | 3...4,2 | 3,5...5 |
| | | Московская обл. | 1,9...9,4 | 3,0...6,5 | 2,9...5,5 | 3,2...5,2 | 3,8...5,5 | 4,5...6 |
| 7 | Помещения (здания) производственные | Иркутск | 5,6...9,3 | 3,1...8,4 | 3,0...8,1 | 3,7...5,8 | 3,5...5,2 | 4...6 |
| | | Киров | 2,8...10,4 | 2,8...10,1 | 2,6...10,0 | 3,8...6,6 | 3,6...6,2 | 4...7 |
| | | Москва | 5,0...8,9 | 2,6...4,8 | 3,1...5,1 | 3,5...5,8 | 3,4...5,2 | 4...6 |
| | | Московская обл. (10-40 км от МКАД) | 4,8...8,2 | 4,1...6,4 | 4,8...6,1 | 4,3...5,8 | 4,7...5,9 | 5...7 |
| | | Санкт-Петербург | 5,3...6,6 | 2,8...4,1 | 3,1...3,4 | 3,2...4,5 | 4,5...6,8 | 5...8 |
| 8 | Помещения (здания) торговые | Иркутск | 5,9...11,8 | 2,6...8,4 | 2,8...10,0 | 3,0...5,1 | 3,2...5,9 | 3,5...7 |
| | | Киров | 6,2...10,7 | 3,6...8,7 | 4,0...10,7 | 4,9...5,5 | 4,2...6 | 4,5...7 |
| | | Москва | 5,8...11,7 | 3,5...4,4 | 3,1...4,6 | 3,5...4,4 | 3,7...4,8 | 4...5 |
| | | Московская обл. (10-40 км от МКАД) | 6,4...8,3 | 4,1...6,9 | 4,8...8,2 | 5...8 | 5...7 | 6...9 |
| | | Санкт-Петербург | 5,9...8,2 | 2,8...5,4 | 3,1...5,0 | | | |
| 9 | Помещения (здания) офисные | Иркутск | 7,2...9,5 | 3,2...5,6 | 3,8...6,5 | 5...8 | 5...7 | 6...8 |
| | | Киров | 6,3...11,4 | | | | | |
| | | Москва | 6,0...13,7 | 3,6...7,1 | 3,3...6,1 | 3,5...6,0 | 3,2...5,5 | 3,5...6 |
| | | Московская обл. (10-40 км от МКАД) | 5,3...12,1 | 2,2...7,1 | 6,0...7,7 | 6...8 | 5...8 | 5...7 |
| | | Санкт-Петербург | 4,6...7,8 | 2,8...5,5 | 3,1...5,2 | 4,5...6,2 | 5...6,5 | 5,5...7 |
| 10 | Гостиницы | Москва | 5,3...10,5 | 4,8...8,2 | 5,0...7,2 | 7...8 | 8...9 | 9...10 |
| | | Московская обл. (10-40 км от МКАД) | 4,7...10,4 | 5,8...10,8 | 5,5...11,8 | 9...12 | 9...11 | 9...12 |

**Примечание:**

**Таблица 1.4.2. Основные факторы, влияющие на сроки экспозиции квартир**

| Группа факторов | Факторы |
|---|---|
| Превалирующие | • покупательная способность населения;<br>• сегмент рынка (количество комнат). |
| Важные | • класс здания («A», «B», «C», «D»);<br>• расположение на этажах здания. |



3. Тип объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях | 1,05 | 0,98 | 1,13 |

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,03 | 1,01 | 1,05 |

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 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)*** | 1,11 | 1,04 | 1,17 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД*** | 1,11 | 1,05 | 1,17 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК) | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК) | 1,10 | 1,04 | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК | 1,11 | 1,04 | 1,18 |

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору "престижность/развитость населенного пункта", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

*** информация о местоположении «условного ЧТК» представлена в Части 4 настоящего Справочника



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSC) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Дополнительные материалы и расчет (6/7)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|---|
| Расходы на страхование | 8 |
| Расходы на управление | 14 |
| Коммунальные платежи | 26 |
| Эксплуатационные расходы | 17 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 6 |
| Резерв на замещение | 12 |
| **Итого** | **100** |

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса "А" | 10,18 | 9,15 | 12,33 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса "В" | 10,78 | 9,61 | 12,42 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса "С" | 11,85 | 10,43 | 13,89 |
| Коэффициент капитализации офисных особняков | 11,10 | 10,06 | 13,32 |

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса "А" | 11,22 | 9,48 | 12,59 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса "В" | 11,48 | 9,91 | 13,26 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса "С" | 12,88 | 10,62 | 14,75 |
| Коэффициент капитализации офисных особняков | 12,38 | 10,21 | 14,55 |

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД | 1,60 | 0,94 | 2,14 |
| Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД | 0,92 | 0,59 | 1,28 |

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД | 0,29 | 0,15 | 0,44 |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД | 0,23 | 0,12 | 0,33 |

17. Прибыль предпринимателя

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД | 26,42 | 14,56 | 38,63 |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД | 21,15 | 15,47 | 26,95 |

43

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2026. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

## Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости по категориям городов

Таблица 32. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | - | 6,7% | 13,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | - | 6,3% | 13,8% |
| 3. Объекты свободного назначения | - | 6,8% | 15,3% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | - | 6,8% | 15,7% |

Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | - | 6,1% | 12,7% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | - | 7,2% | 14,7% |
| 3. Объекты свободного назначения | - | 6,3% | 14,8% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | - | 7,6% | 16,5% |

1920[illegible] Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи»

67

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

# Дополнительные материалы и расчет (7/7)



**Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства**

Таблица 84. Значение «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 0,84 | 0,75 | 0,93 |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 0,77 | 0,66 | 0,89 |
| 3. Объекты свободного назначения | 0,76 | 0,65 | 0,87 |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 0,74 | 0,62 | 0,86 |

*Гистограммы*

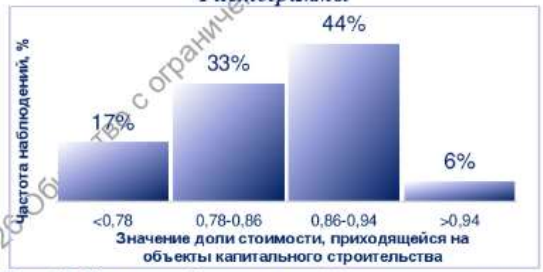



Рис. 45. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)





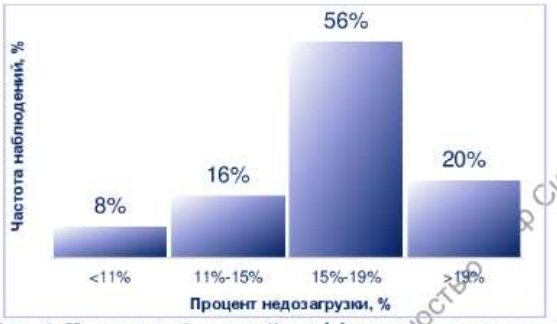



Рис. 4. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

**Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 11,1% | 6,3% | 15,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 14,2% | 7,8% | 20,6% |
| 3. Объекты свободного назначения | 12,4% | 5,7% | 19,1% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,6% | 8,9% | 22,4% |



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 5e598996-ac13-45c2-8787-f86d4ad95519
ОТПРАВЛЕНО ООО "ЭФ СИ ДЖИ", СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 07.10.26 16:07 (MSK) Сертификат 0325D9DD0095B4B7B1B2A34B10121BBD

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.