31 августа 2026 г.

Отчет об оценке №20260831-1

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 31 августа 2026 г.

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 **31 августа 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 №1 от «27» августа 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 31 августа 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 31 августа 2026 г., составляет:

803 880 000 (Восемьсот три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) руб. без НДС

С уважением,

Генеральный директор Ситников А. Д.

Оценщик Ситников А. Д.

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	426 708 000
Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794	455,9	204 217 000
Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794	353,1	158 972 000
Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796	9,1	4 097 000
Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800	12,8	1 889 000
Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803	19,7	2 907 000
Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804	17,1	2 523 000
Машино-место, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808	17,4	2 567 000
Итого	**1 932,6**	**803 880 000**

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

© 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	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	70

© 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 (1/3)

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 8 единиц: – 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 ▶ Права на объект оценки: право общей долевой собственности. 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 8 единиц: – 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
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

© 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 (2/3)

Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: – предполагается сделка с Объектом оценки – участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) – дата оценки – 31 августа 2026 г. – предполагаемое использование объекта – текущее использование – характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 31 августа 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 ▶ 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

© 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 (3/3)

Иные существенные допущения (продолжение)	▶ 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
Ограничения оценки	▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
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

© 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

© 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 – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 – 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» – 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 ▶ 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 ▶ 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 – ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки – ФСО II, раскрывающий виды стоимости – ФСО III, раскрывающий процесс оценки – ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку – ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки – ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке – ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости – 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)

© 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

© 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.

© 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» ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
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 ▶ 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 ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ▶ Размер оплаты 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

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

Основные факты и выводы (1/3)

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №07042026/22 от 08 апреля 2026 г. и Задание на оценку №1 от «27» августа 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 №20260831-1 от 31 августа 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 8 единиц:: – 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
Дата оценки	▶ 31 августа 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
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

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

Основные факты и выводы (2/3)

Результат оценки машино-мест, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ Машино-места, в количестве 4х единиц: – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3800: – 1 889 000 (один миллион восемьсот восемьдесят девять тысяч) руб., округленно, без НДС – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3803 – 2 907 000 (Два миллиона девятьсот семь тысяч) руб., округленно, без НДС – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3804: – 2 523 000 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи) руб., округленно, без НДС – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3808: – 2 567 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС
Результат оценки офисных помещений, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Офисные помещения в количестве 4х единиц: – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 – 449 431 000 (Четыреста сорок девять миллионов четыреста тридцать одна тысяча) руб., округленно, без НДС – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 – 198 780 000 (Сто девяносто восемь миллионов семьсот восемьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 – 159 654 000 (Сто пятьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи) руб., округленно, без НДС – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796 – 4 115 000 (Четыре миллиона сто пятнадцать тысяч) руб., округленно, без НДС
Результат оценки офисных помещений, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки офисных помещений, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ Офисные помещения в количестве 4х единиц: – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 – 403 985 000 руб., округленно, без НДС – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 – 209 653 000 руб., округленно, без НДС – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 – 158 289 000 руб., округленно, без НДС

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

Основные факты и выводы (3/3)

Результат оценки офисных помещений, полученный при применении доходного подхода к оценке (продолжение)

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
  - 4 079 000 руб., округленно, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- **803 880 000** (Восемьсот семнадцать миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи) руб., округленно, без НДС, пообъектные результаты приведены в таблице

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	Кадастровая стоимость, руб.	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	274 789 125	426 708 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794	455,9	119 595 572	204 217 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795	353,1	92 628 200	158 972 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796	9,1	2 387 190	4 097 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800	12,8	807 630	1 889 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803	19,7	1 242 993	2 907 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804	17,1	1 078 943	2 523 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808	17,4	1 097 872	2 567 000
Итого	**1 932,6**	**493 627 525**	**803 880 000**

Источник: Анализ Исполнителя

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

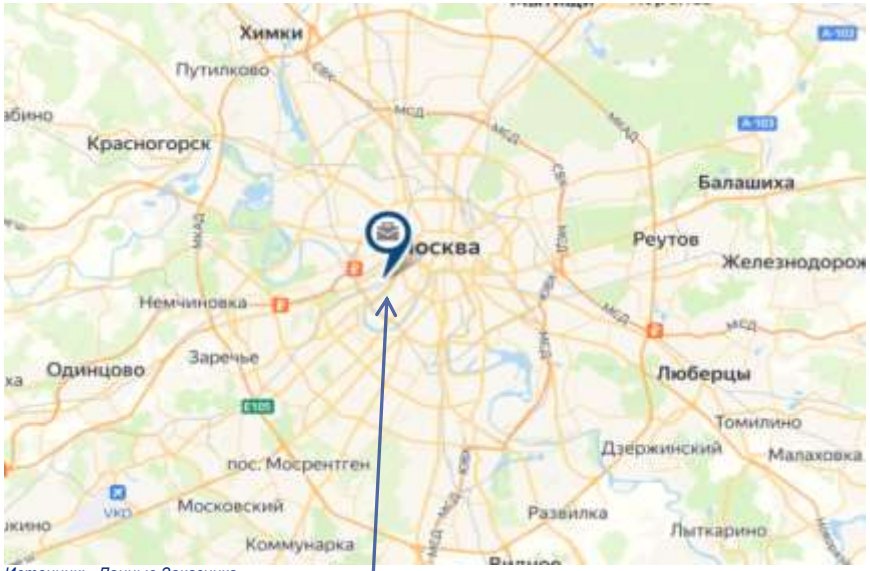
Содержание

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	70

© 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 (1/4)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Данные Заказчика



Источник: Данные Заказчика

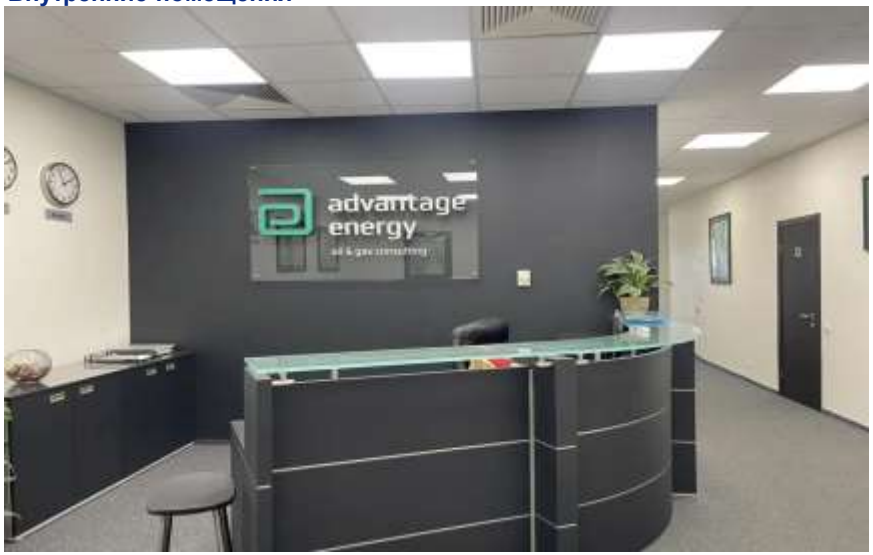
Описание Объекта оценки

- Объектом оценки являются объекты недвижимости, в количестве 8 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
- 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
- Инженерные системы и инфраструктура
  - 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
- Подробные характеристики офисных помещений и машино-мест представлены далее

© 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 (2/4)

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 B+
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

© 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 (3/4)

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

© 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 (4/4)

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 от 15.07.2026 г.	выписка от 15.07.2026 г.	выписка от 15.07.2026 г.	выписка 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 12.05.2026
- Справка о доходах и расходах от 19.03.2026 г. (Приложение 6)
- Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

© 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 8 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

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
  - 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

© 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)

- 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

© 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	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24
▶ Анализ рынка Объекта оценки	27
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	70

© 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%*	*6,0%*	*4,9%*	*4,1%*	*4,0%*
Ключевая ставка, %	*9,9%*	*17,5%*	*19,2%*	*14,5%*	*12,2%*	*10,0%*	*8,6%*
Рост номинальной заработной платы, %	*14,6%*	*19,0%*	*14,3%*	*10,2%*	*8,0%*	*7,0%*	*6,5%*

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

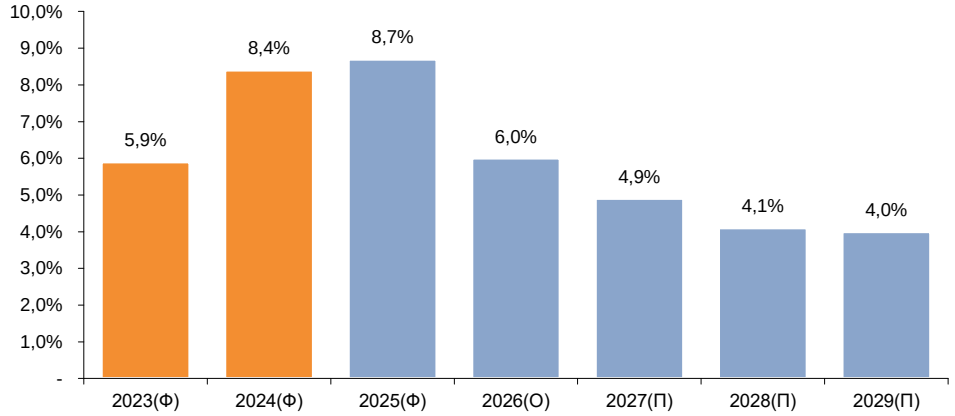
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 г. рост ВВП 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.
- В июне 2026 г. заметно ускорились темпы роста ИПЦ после пониженной динамики в апреле – мае. С одной стороны, поправка на выраженное проявление в течение 2 кв. сначала дезинфляционных, а затем проинфляционных факторов временного характера позволяет сделать вывод о сформировавшемся в целом более низком устойчивом инфляционном давлении в экономике по сравнению с 2025 г.
- 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 ДКП 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 ДКП, которая учитывает как текущие условия, так и изменения в балансе рисков для будущей инфляции
- В июне 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
- 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.

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

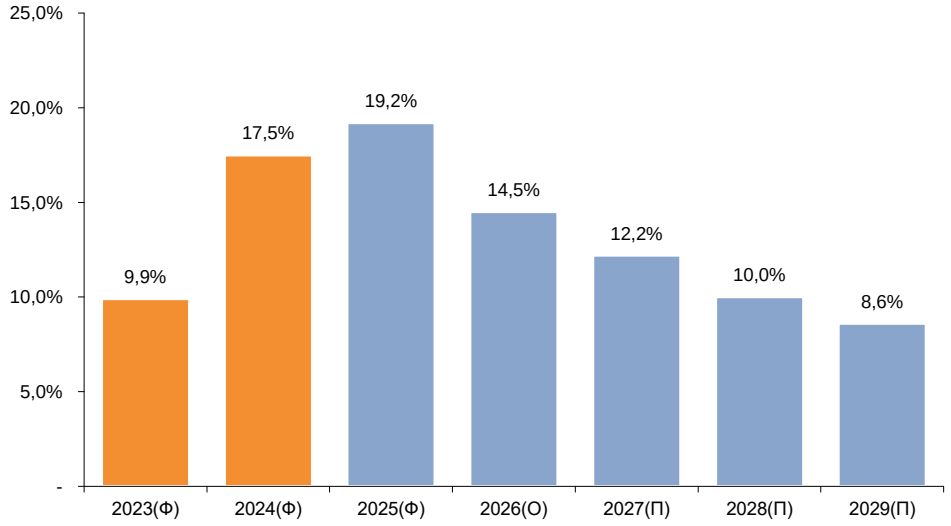
Обзор макроэкономической ситуации в России (2/3)

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



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

Прогноз ключевой ставки России 2023-2029 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

- Оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в июле выросла до 7,63% с 7,39% в июне. На более коротком трехлетнем интервале оценка повысилась до 7,38% с 7,27% в июне
- Другие показатели устойчивого инфляционного давления в июле также увеличились по сравнению с июнем. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось до 5,7% с 3,7% в годовом выражении. Медианный рост цен (оценка без учета весов отдельных компонентов корзины ИПЦ) повысился до 4,5% с 3,0% в годовом выражении
- Повышение оценок устойчивой инфляции указывает на возможное проявление вторичных эффектов от действия временных проинфляционных факторов на более широкий круг товаров и услуг. Статистические методы не позволяют полностью очистить влияние временных факторов на показатели базовой инфляции, поэтому их рост в июле не следует полностью относить на увеличение устойчивого инфляционного давления. Проводимая Банком России ДКП будет способствовать снижению инфляции к 4% в 2029 г. и ее нахождению на цели в дальнейшем

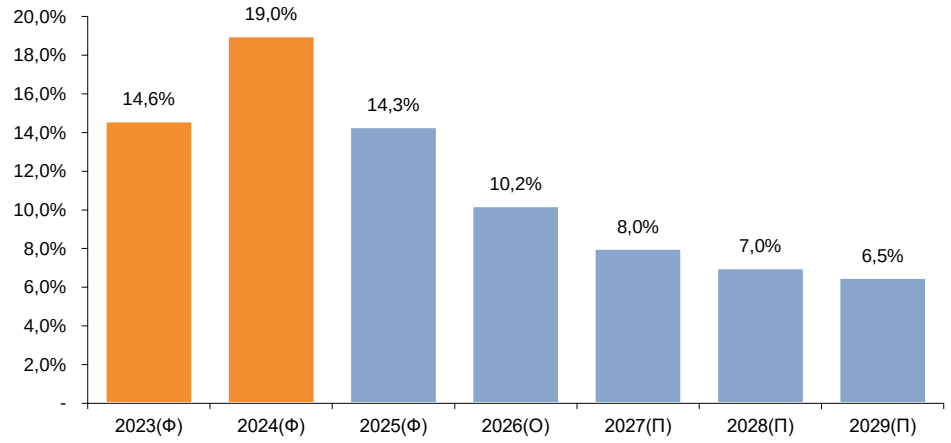
Платежный баланс

- По данным Банка России, в июне 2026 г. профицит баланса внешней торговли товарами составил 12,5 млрд долл. США (май 2026 г. – 14,3 млрд долл. США; июнь 2025 г. – 8,2 млрд долл. США). Увеличение показателя в годовом выражении связано с ростом экспорта на фоне улучшения ценовой конъюнктуры и увеличения физических объемов поставок; темпы роста стоимостного объема импорта уступали аналогичному показателю экспорта
- В июне 2026 г. отрицательное сальдо баланса услуг в годовом выражении практически не изменилось, составив 4,9 млрд долл. США (май 2026 г. – 4,4 млрд долл. США; июнь 2025 г. – 4,8 млрд долл. США). Увеличение дефицита относительно мая 2026 г. обусловлено сезонным ростом совокупных расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов уменьшился в годовом выражении до 1,6 млрд долл. США (май 2026 г. – 1,3 млрд долл. США; июнь 2025 г. – 4,7 млрд долл. США) в результате смещения дат начисления дивидендов российскими компаниями относительно прошлогоднего графика; более весомыми, чем годом ранее, были суммы доходов, полученных резидентами по прочим инвестициям
- Иностранные активы (исключая резервные активы) снизились на 2,0 млрд долл. США (май 2026 г. – рост на 6,3 млрд долл. США; июнь 2025 г. – рост на 0,6 млрд долл. США) в том числе за счет сокращения задолженности нерезидентов по незавершенным международным расчетам, а также погашения нерезидентами кредитов и займов

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

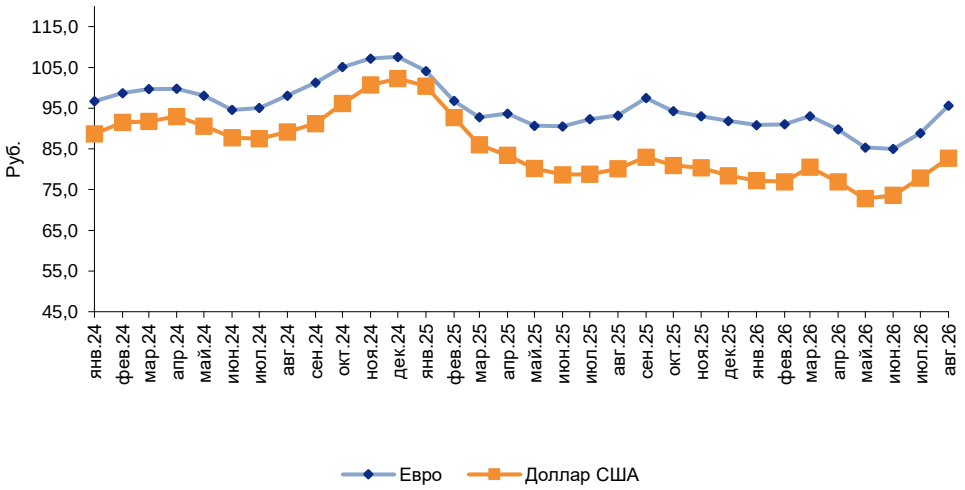
Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

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



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

Курсы доллара США и евро в 2024 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

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 августе 2026 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 6,2% по номинальному курсу после ослабления в июле на 5,8% относительно июне. Средний номинальный курс доллара в августе равнялся 82,73 руб. (против 77,88 руб. в июле), средний курс с начала 2026 г. 77,32 руб. за долл. США
- Средний номинальный курс евро в августе 2026 г. укрепился на 7,6% по сравнению с прошлым месяцем и составил 95,65 руб. (против 88,87 руб. в июле). Средний курс за 2026 г. составил 89,95 руб. за евро
- По прогнозам аналитиков ЦБ РФ, курс доллара к рублю на 2026 г. – 90,3 руб. за долл. США, на 2027 г. – 97,6 руб. за долл. США, на 2028 г. – 102,0 руб. за долл. США

По данным Банка России, с учетом вероятного проявления вторичных эффектов от ряда разовых проинфляционных факторов 2026 г., баланс рисков остается смещенным в сторону проинфляционных. Для возвращения инфляции к цели на уровне 4,0% требуется продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики

© 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

© 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 8 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
- 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

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

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

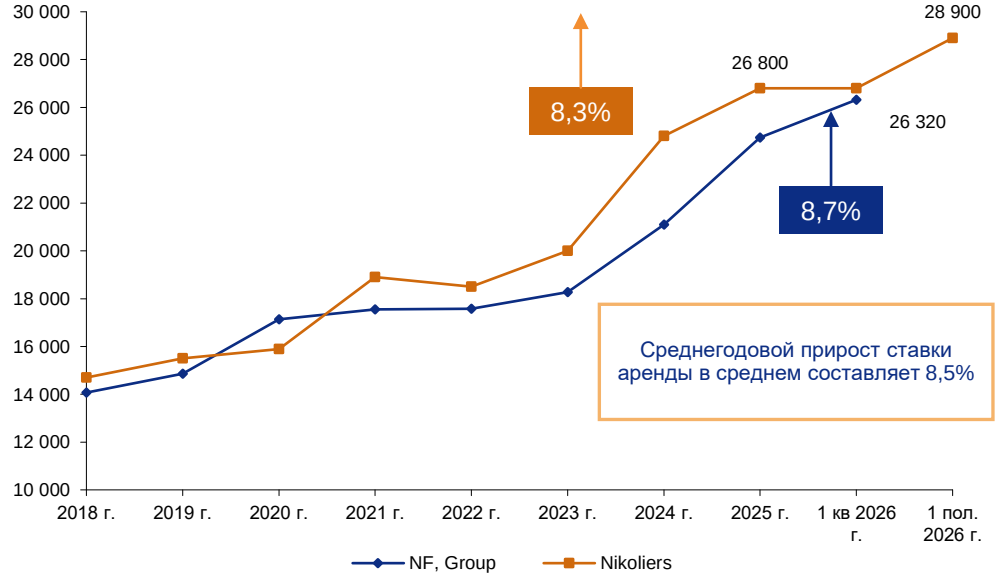
Анализ рынка Объекта оценки (4/8)

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 кв. 2026 г. составил 19,6 млн кв. м, из них 549 тыс. кв. м относится к классу Прайм, 6,3 млн – к классу А, а 12,8 млн – к классу В
- За квартал разрешение на ввод в эксплуатацию получили 3 объекта совокупной полезной площадью 116,6 тыс. кв. м, что в разы превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда было введено лишь 4,7 тыс. кв. м . Около 81% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в 1 кв. 2026 г., относятся к классу А, 19% − к классу В. Крупнейший новый объект – STONE Савеловская (68,3 тыс. кв. м), составивший 59% от общего показателя квартального ввода
- 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

- В соответствии с трендом последних трех лет, вакантность офисных помещений продолжила снижаться. Появление существенного объема новых офисных площадей (на уровне отдельных годовых показателей) не привело к значительному росту доли свободных помещений: в спекулятивный рынок вышло только 36% нового объема, остальные площади были арендованы или куплены до ввода. За прошедший квартал общая вакантность построенных офисных помещений, реализуемых в аренду и в продажу, незначительно выросла на 0,2 п.п., до 5,8%. Показатель остается на рекордно низком уровне, сопоставимым с историческим минимумом доли свободных помещений в 2007 г. (4,5%). По сравнению с 4 кв. 2025 г. в классе А вакантность осталась на прежнем уровне - 8,4%, в классе В произошло снижение на 0,4 п.п. до 4,5%
- По данным Nikoliers, по итогам 2 кв. 2026 г. около 21% новых введённых офисных площадей оставались свободными: 10% предлагались в аренду или субаренду, 7% – на продажу, ещё 4% – одновременно в аренду и на продажу

© 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)

Средневзвешенные 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)	64 534	*7,1%*	39 646	*1,4%*
Садовое кольцо				
СК Юг	52 262	*3,8%*	52 113	*13,0%*
СК Запад	62 800	*3,0%*	51 046	*0,4%*
СК Север	67 929	*5,3%*	46 109	*7,4%*
СК Восток	46 794	*1,8%*	31 675	*4,2%*
ТТК				
ТТК Юг	39 921	*1,2%*	32 043	*4,3%*
ТТК Запад	66 197	*2,4%*	42 544	*4,3%*
ТТК Север	75 217	*3,3%*	26 506	*9,4%*
ТТК Восток	45 000	*15,4%*	25 526	*5,2%*
ММДЦ Москва–Сити	79 889	*4,0%*	56 763	*7,5%*
ТТК–МКАД				
Север	33 311	*17,8%*	22 050	*5,1%*
Северо–Запад	49 501	*4,4%*	25 093	*7,4%*
Запад	52 272	*1,4%*	28 245	*5,6%*
Юг	25 033	*67,7%*	25 445	*3,1%*
Юго–Запад	30 513	*8,2%*	25 231	*2,1%*
Восток	15 958	*9,0%*	18 443	*5,3%*
За МКАД				
Химки	10 820	*22,7%*	10 604	*7,0%*
Новая Москва	9 616	*22,0%*	9 691	*12,00%*

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

Спрос

- Общий объем сделок за 1 кв. 2026 г. составил 162 тыс. кв. м, из которых 121,5 тыс. кв. м пришлось на сделки продажи, а 40,5 тыс. кв. м – на сделки аренды. В соответствии с трендом последних лет, в структуре спроса (общего объема арендованных и купленных площадей) превалируют сделки продажи
- Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 239 кв. м, что ниже показателя 1 кв. 2025 г. на 309 кв. м. Результатом снижения показателей в годовом выражении стал эффект высокой базы аналогичного периода предыдущего года, когда было зафиксировано несколько крупных сделок аренды более 5 тыс. кв. м
- Средний размер сделки продажи блоками (без учета продажи зданий целиком) с конца прошлого года снизился с 268 кв. м до 228 кв. м .

Коммерческие условия

- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды во всех классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 4,5% до 34 291 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 6,4% до 26 320 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС)
- На фоне сохраняющегося дефицита качественного предложения в аренду рост показателей формируется как за счет роста запрашиваемых ставок в давно введенных объектах, так и выходом на рынок новых площадей в недавно введенных зданиях, которые предлагаются по высоким ставкам
- Тенденция роста средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжился и в премиальных офисах: по итогам 1 кв. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 72 592 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 1,2% 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%

Рынок продаж офисов

- В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире
- На конец 1 кв. 2026 г. общая витрина предложения офисов на продажу на первичном рынке (от застройщика) сформирована в 94 проектах от 48 девелоперов и составляет 1,3 млн кв. м. Объем предложения увеличился на 23% за квартал и более чем в 2 раза в годовом выражении

© 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**
Бережковская набережная 10	16,5	18 000	13 091	https://www.cian.ru/rent/commercial/333086319
Киевская улица 7к3	12,5	12 000	11 520	https://www.cian.ru/rent/commercial/316446100
Брянская улица 2	13,4	10 000	8 955	https://www.cian.ru/rent/commercial/256008203
Киевская улица 2	5,0	30 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/319123976
улица Пудовкина 7	14,0	15 000	12 857	https://www.cian.ru/rent/commercial/333201619
Кутузовский проспект 35	15,0	7 500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/328096858
Саввинская набережная 13	13,0	30 000	27 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/320981850
улица Плющиха 16С1	15,0	7 000	5 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/325485762
Кутузовский проспект 33	15,0	7 000	5 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/327302165
Студенческая улица	18,0	7 500	5 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/327302406
Мосфильмовская улица 8	13,0	30 000	27 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/328268820
улица Можайский Вал 8кС	19,0	25 000	15 789	https://www.cian.ru/rent/commercial/328871349
1-й Сетуньский проезд 8	15,9	40 000	30 189	https://www.cian.ru/rent/commercial/330967884
улица Пудовкина 7В	14,0	15 000	12 857	https://www.cian.ru/rent/commercial/295327885
Брянская улица 5К2	16,0	6 000	4 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/331008079
2-й Сетуньский проезд 21	19,0	20 000	12 632	https://www.cian.ru/rent/commercial/330573620
Погодинская улица 2	21,0	70 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/330939244
набережная Тараса Шевченко 1/2С5	18,0	21 000	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290994046
переулок 1-й Тружеников 12С3	9,8	15 000	18 367	https://www.cian.ru/rent/commercial/322211437
Воробьевское шоссе 4	14,0	35 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/326044449
улица Можайский Вал 8	6,0	5 000	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/323692076
Минимальное значение			**4 500**	
Максимальное значение			**72 000**	
Среднее значение			**18 302**	

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

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, 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
Москва, Рочдельская улица, 15С13	1 389,3	8 380 000	72 382	https://www.cian.ru/rent/commercial/306607073
Москва, Ленинский проспект, 38Ак1	1 463,6	7 318 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/325453665
Москва, Мосфильмовская улица, 8	650,0	3 790 000	69 969	https://www.cian.ru/rent/commercial/331276986
Москва, улица Россолимо, 17	858,5	1 788 542	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/308449099
Москва, Кастанаевская улица, 16К1	426,0	2 575 560	72 551	https://www.cian.ru/rent/commercial/332651993
Москва, Большой Саввинский переулок, 9С1	327,0	1 049 125	38 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/332952976
Москва, Краснопресненская набережная, 2/1	433,0	2 165 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/331803507
Москва, Промышленный проезд, 5С2	1 828,1	9 292 842	61 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/333232573
Москва, улица Усачева, 33С2	465,4	1 892 627	48 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/331933777
Москва, улица Можайский Вал, 8кС	768,0	4 997 120	78 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/333271060
Москва, Рочдельская улица, 15С16	782,1	4 236 375	65 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/323704036
Москва, Барклая улица, 6С5	804,1	3 148 875	46 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/332662634
Москва, улица 10-летия Октября, 11	414,0	999 800	28 980	https://www.cian.ru/rent/commercial/333345328
Москва, Большой Саввинский переулок, 12С8	357,6	894 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/330119965
Москва, Большой Саввинский переулок, 9С3	794,6	2 403 663	36 300	https://www.cian.ru/rent/commercial/332626389
Москва, Саввинская набережная, 23С1	1 546,0	7 537 500	58 506	https://www.cian.ru/rent/commercial/333293719
Москва, улица Василисы Кожиной, 1	1 198,0	5 895 600	59 054	https://www.cian.ru/rent/commercial/333293716
Москва, Малый Предтеченский переулок, 1/2	412,0	1 270 333	37 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/333276340
Москва, Поклонная улица, 3к4	1 326,0	9 150 000	82 805	https://www.cian.ru/rent/commercial/330435368
Москва, Багратионовский проезд, 5Ак1	321,0	1 500 000	56 075	https://www.cian.ru/rent/commercial/330435315
Москва, переулок Капранова, 3С4	685,0	3 099 968	54 306	https://www.cian.ru/rent/commercial/330051867
Москва, Большой Саввинский переулок, 11	401,0	2 568 405	76 860	https://www.cian.ru/rent/commercial/330434828
Москва, улица Усачева, 33С1	305,5	1 180 249	46 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/332872391
Москва, Поклонная улица, 3	642,3	3 656 441	68 313	https://www.cian.ru/rent/commercial/331105353
Москва, Университетский проспект, 12	613,1	2 861 133	56 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/332680124
Москва, Минская улица, 2Ж	317,0	1 240 000	46 940	https://www.cian.ru/rent/commercial/332174054
Москва, набережная Тараса Шевченко, 23А	1 135,0	5 700 000	60 264	https://www.cian.ru/rent/commercial/333235060
Москва, Киевская улица, 7к1	3 349,0	18 140 417	65 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/330434907
Москва, Малая Пироговская улица, 16	354,5	1 182 000	40 011	https://www.cian.ru/rent/commercial/331323619
Минимальное значение			**25 000**	
Максимальное значение			**82 805**	
Среднее значение			**55 209**	

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

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, 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
Ленинский проспект, 38А	1 346,7	868 621 500	645 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/331759758
Барклая улица, 6С5	7 276,4	3 128 852 000	430 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/333094764
улица Василисы Кожиной, вл25/1	8 990,4	4 747 994 406	528 116	https://www.cian.ru/sale/commercial/330467853
улица Василисы Кожиной, вл25/1	951,0	635 000 000	667 718	https://www.cian.ru/sale/commercial/333386924
Минская улица, 2Ж	2 308,0	1 107 840 000	480 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/316647989
Минская улица, 2Ж	1 506,0	602 360 000	399 973	https://www.cian.ru/sale/commercial/331315932
Барклая улица, 6С5	482,0	195 000 000	404 564	https://www.cian.ru/sale/commercial/331362788
улица Улофа Пальме, 1	469,0	200 000 000	426 439	https://www.cian.ru/sale/commercial/333371118
улица Василисы Кожиной, вл25/1	362,9	204 218 346	562 740	https://www.cian.ru/sale/commercial/331599280
улица Василисы Кожиной, вл25/1	655,4	443 358 649	676 470	https://www.cian.ru/sale/commercial/329306387
улица Василисы Кожиной, вл25/1	2 089,0	1 023 464 956	489 931	https://www.cian.ru/sale/commercial/329306382
Ленинский проспект, 38Ак1	1 729,6	1 178 570 000	681 412	https://www.cian.ru/sale/commercial/332000282
Минская улица, 2Ж	975,4	511 694 840	524 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/332289408
Минская улица, 2Ж	474,7	194 627 000	410 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/331840735
Промышленный проезд, 5С2	22 630,0	10 491 268 000	463 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/332296327
Минская улица, 2Ж	2 308,2	1 351 681 920	585 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/332289405
Большой Саввинский переулок, 11	599,4	402 197 400	671 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/331199388
улица Неверовского, 10с3А	891,0	521 235 000	585 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/333365163
улица Неверовского, 10с3А	1 125,0	641 250 000	570 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/333365164
улица Неверовского, 10с3А	1 549,2	890 790 000	575 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/332814800
Минская улица, 2Ж	1 505,9	602 360 000	400 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/331102654
Шмитовский проезд, 3С1	911,0	400 000 000	439 078	https://www.cian.ru/sale/commercial/313534765
улица Усачева, 11Б	701,3	300 000 000	427 777	https://www.cian.ru/sale/commercial/321222183
Минская улица, 2Ж, ш. Можайское (км до МКАД)	975,0	419 422 000	430 176	https://www.cian.ru/sale/commercial/331312436
Минская улица, 2Ж, ш. Можайское (км до МКАД)	475,0	194 627 000	409 741	https://www.cian.ru/sale/commercial/330761024
набережная Тараса Шевченко, 23А	407,7	193 657 500	475 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/332632110
Шмитовский проезд, 3С3	454,0	190 000 000	418 502	https://www.cian.ru/sale/commercial/329517888
Барклая улица, 6С3	309,0	120 000 000	388 350	https://www.cian.ru/sale/commercial/333313226
Максимальное значение			**681 412**	
Минимальное значение			**388 350**	
Среднее значение			**505 921**	

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

© 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	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	36
▶ Общая методология оценки	38
▶ Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки	42
▶ Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом	43
▶ Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом	55
▶ Определение справедливой стоимости машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом	64
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	70

© 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

© 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

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

Общая методология оценки (1/4)

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

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

Общая методология оценки (2/4)

- 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

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

Общая методология оценки (3/4)

- 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

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

Общая методология оценки (4/4)

- 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

© 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)

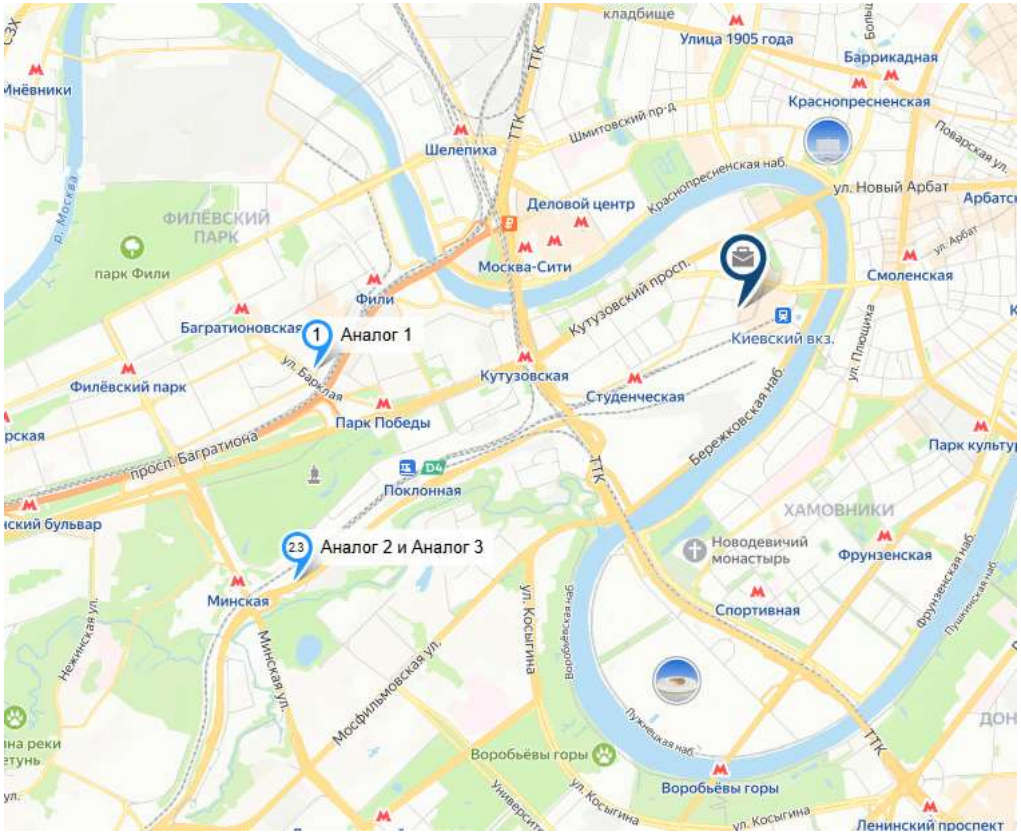
Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости офисных помещений и машино-мест

- 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
- 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

© 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 оценки: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5
Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, 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 Раменки, Минская ул., д. 2Ж

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

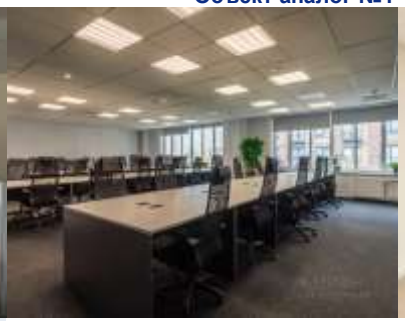
Расчет помещения 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793

- 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

© 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	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 Раменки, Минская ул., д. 2Ж
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК
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	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
Класс бизнес-центра	B+	класс B+	класс B+	класс B+
Общая площадь, кв. м	1 047,5	1 046,0	685,9	975,0
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Этаж расположения	4 этаж	7 этаж из 7 этажей	3 этаж из 7 этажей	6 этаж из 6 этажей
Тип парковки	подземная организованная парковка	многоуровневая организованная	наземная организованная	наземная организованная
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	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026
Цена за объект, руб.		510 448 000	343 087 180	419 422 000
Удельная цена, руб./кв. м		488 000	500 200	430 176
Режим налогообложения		НДС 22%, включен	НДС 22%, включен	НДС 22%, включен
Удельная цена, руб./кв. м, без НДС		400 000	410 000	352 604
Контакты		7 916 267-78-37, АН Ricci офисная недвижимость	7 916 981-09-71, Роман	7 938 656-74-88, Ан ИНВЕСТ7
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/332195868/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332296326/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331312436/

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

© 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**	**410 000**	**352 604**
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	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026
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 Раменки, Минская ул., д. 2Ж
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК
Корректировка на ценовую зону Московского региона, %		*10,0%*	*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	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
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	685,9	975,0
Корректировка на площадь объекта, %		-	*(6,6%)*	*(1,1%)*
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Тип парковки	подземная организованная парковка	многоуровненвая организованная	наземная организованная	наземная организованная
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-
Этаж расположения	4 этаж	7 этаж из 7 этажей	3 этаж из 7 этажей	6 этаж из 6 этажей
Корректировка на этаж расположения, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

© 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**	**435 556**	**396 640**
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**	**435 556**	**396 640**
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		*26,00%*	*32,60%*	*27,10%*
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,363	0,289	0,348
Удельное значение, руб./кв. м без НДС	**429 051**			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	**449 431 000**			

Источники: Анализ Исполнителя

© 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 находится между Садовым кольцом и ТТК, а объекты-аналоги 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 всех объектов-аналогов 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), объекты-аналоги располагаются в 5-10 минутах пути пешком от станций метро (объект-аналог №1 – 1 100 метров, объект-аналог №2 – 1 200 метров, объект-аналог №3 – 1 000 метров, диапазон от 500 до 1500 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	685,9	975,0
Удельная цена		0,9998	0,9345	0,9886
Корректировка, %		**-**	***(6,6%)***	***(1,1%)***

Источник: Анализ Исполнителя

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

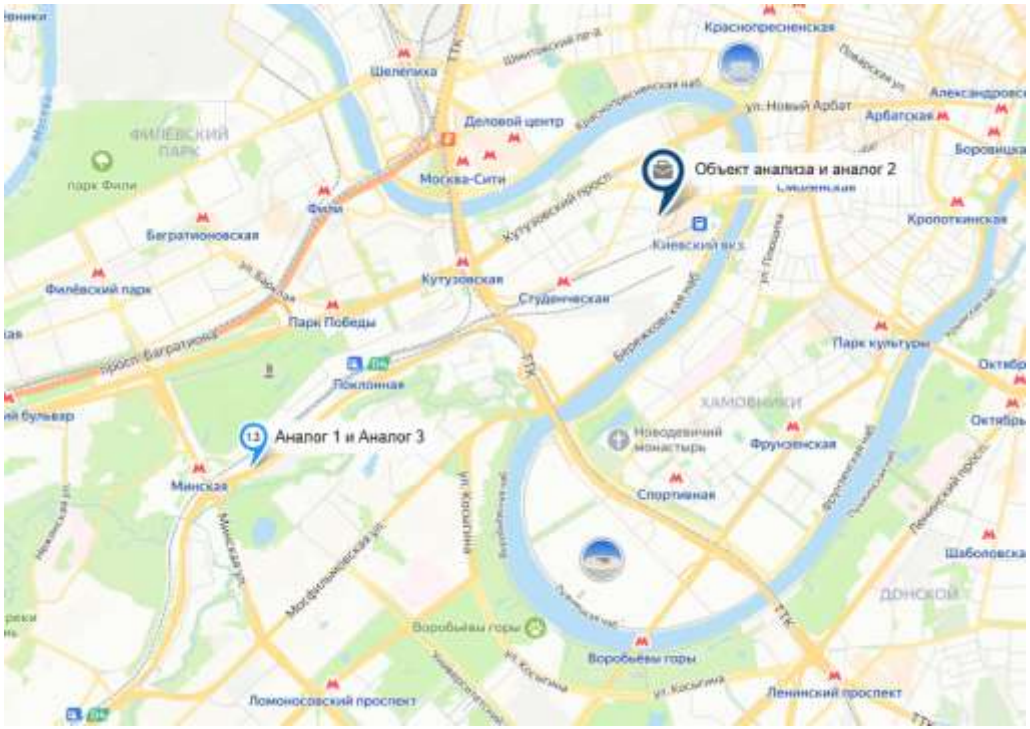
Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (6/12)

- **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

© 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 оценки: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5
Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж
Объект-аналог №2: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Брянская ул., д. 5
Объект-аналог №3: г. Москва, ЗАО, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж

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

© 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	бизнес центр «Европа Билдинг»	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Брянская ул., д. 5	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская	400 м., до 5 мин минут пути пешком, метро Киевская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
Класс бизнес-центра	класс B+	класс B+	класс B+	класс B+
Общая площадь, кв. м	455,9	474,7	325,4	685,9
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Этаж расположения	4 этаж	3 этаж из 7 этажей	1 этаж из 13 этажей	3 этаж из 7 этажей
Тип парковки	подземная организованная парковка	наземная организованная	подземная организованная парковка	наземная организованная
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	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026
Цена за объект, руб.		237 444 940	178 644 600	343 087 180
Удельная цена, руб./кв. м		500 200	549 000	500 200
Режим налогообложения		НДС, включен	НДС, включен	НДС, включен
Удельная цена, руб./кв. м, без НДС		410 000	450 000	410 000
Контакты		7 916 981-09-71, Роман	7 916 482-13-51, AH NF GROUP - Commercial	7 916 981-09-71, Роман
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/332012119/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331199389/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332296326/

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

© 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		**410 000**	**450 000**	**410 000**
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	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026	31.08.2026
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, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Брянская ул., д. 5	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Ж
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК
Корректировка на ценовую зону Московского региона, %		*10,0%*	-	*10,0%*
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская	400 м., до 5 мин минут пути пешком, метро Киевская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
Корректировка на удаленность от метро, %		*10,0%*	-	*10,0%*
Класс бизнес-центра	класс В+	класс В+	класс В+	класс В+
Корректировка на класс бизнес-центра, %		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	455,9	474,7	325,4	685,9
Корректировка на площадь объекта, %		*0,6%*	*(5,3%)*	*6,8%*
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Тип парковки	подземная организованная парковка	наземная организованная	подземная организованная парковка	наземная организованная
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-
Этаж расположения	4 этаж	3 этаж из 7 этажей	1 этаж из 13 этажей	3 этаж из 7 этажей
Корректировка на этаж расположения, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

© 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 (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			**469 132**	**400 581**	**498 045**
Уровень отделки	отделка "стандарт"		отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, %			-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС			**469 132**	**400 581**	**498 045**
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %			*26,6%*	*11,3%*	*32,8%*
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок			0,240	0,565	0,195
Удельное значение, руб./кв. м без НДС		**436 018**			
Справедливая стоимость, руб. без НДС		**198 780 000**			

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
77:07:0007004:3794	455,9	436 018	-	436 018	198 780 000
77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796	362,2	436 018	*3,7%*	452 150	163 768 798
Итого	**818,1**			**362 548 798**	

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, 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

© 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 (11/12)

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 и объект-аналог №2 имеют сопоставимое расположение – между Садовым кольцом и ТТК, а объекты-аналоги №1 и №3 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 №3 составила полюс 10%, рассчитанная следующим образом: (1,10/1-1)*100%
- **Корректировка на удаленность от метро**: Объект анализа а объект-аналог №2 располагаются в 5 минутах пути пешком от станции метро Киевская (400 метров), объекты-аналоги №1 и №3 располагаются в 5-10 минутах пути пешком от станций метро (560 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 объектов-аналогов №1 т №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	474,7	325,4	685,9
Удельная цена		1,0065	0,9475	1,0675
Корректировка, %		***0,6%***	***(5,3%)***	***6,8%***

Источник: анализ Исполнителя

© 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 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
- **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, по состоянию на Дату оценки, составила:

  829 279 000 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
77:07:0007004:3793	1047,5	429 051	449 431 000
77:07:0007004:3794	455,9	436 018	198 780 000
77:07:0007004:3795	353,1	452 150	159 654 000
77:07:0007004:3796	9,1	452 150	4 115 000
Итого	**1 865,6**		**811 980 000**

Источник: анализ Исполнителя

© 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 187 дней, т.к. Датой оценки является 31.08.2026 г. Таким образом, прогнозный период длится с 01.09.2026 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 №1363 от 26.08.2026 г. **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 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь по состоянию на Дату оценки составляет 1 857,3 кв. м. (Приложение 6. Справка о доходах и расходах №1363 от 26.08.2026 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

- 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 25 000 до 82 805 руб./кв. м/год при среднем арифметическом значении – 55 209 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
- Расчет суммы ежемесячных доходов за 12 месяцев основан на данных Заказчика (Справка о доходах и расходах №1363 от 26.08.2026 г.)
- Потенциальный валовый доход состоит из арендной платы, рассчитанной на основании договоров аренды. Реестр договор аренды приведен далее
- Реестр арендаторов приведен в таблице, 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»: 4901090,98 руб,мес с НДС/818 кв. м = 71 890 руб/кв. м/год с НЛС
- 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/годс НЛС

© 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)

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 правительственнго учреждения "Национальная туристическая организация Японии (ДжейЭнТиО)"	№М/01-06/26 от 10.06.2026	офисное помещение	77:07:0007004:3793	155,4	712 259	55 001	7 005 826
ООО "Активо-Инвест	АИ/МА/23/08/26 от 07.08.2026 г.	офисное помещение	77:07:0007004:3793	866,4	4 580 749	63 445	45 056 547
Ваканчсия		офисное помещение	77:07:0007004:3793	25,7	135 879		1 336 511
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС				**1 932,6**	**10 472 311**		**103 006 337**

Источник: Данные Заказчика, анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

- Расчет уровня недозагрузки приведен в таблице:

Расчет уровня недозагрузки офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки

Истчоник	Значение
Статриэлт 01.07.2026 г.	*11,1%*
NF GROUP, 1 пол 2026, Садовое кольцо Запад	*0,4%*
NF GROUP, 1 пол 2026 г. ТТК Запад	*4,3%*
Среднее занчение	***5,3%***

Источник: Данные Заказчика, 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 14,3% от действительного валового дохода. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4182-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2026-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 №1363 от 26.08.2026 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: 92628200,41+2387189,53)*2%= 1 900 308 руб.

© 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 составили 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:

$$\text{РФ} = SFF * \text{Кэ}$$

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 здания	кв. м	1 047,5	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 300	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. *
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	*%*	*17,20%*	*расчет приведен далее*
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	**руб./год**	**282 645**	

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 здания	кв. м	455,9	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 300	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. *
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	*%*	*17,20%*	*расчет приведен далее*
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	**руб./год**	**123 015**	

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*

© 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 здания	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	*%*	*17,20%*	*расчет приведен далее*
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	**руб./год**	**102 442**	

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 12,54%
- **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%

© 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 2025 г. под ред Яскевича, который составил 3,3 мес
- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,20%

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	*12,54%*
Премия за специфический риск	*0,25%*
Премия за низкую ликвидность	*3,45%*
Премия за инвестиционный менеджмент	*1,00%*
Итоговая ставка дисконтирования	***17,20%***

Источник: Анализ Исполнителя

© 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, по состоянию на Дату оценки, составила:

776 006 000 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
77:07:0007004:3793	1047,5	429 051	403 985 000
77:07:0007004:3794	455,9	436 018	209 653 000
77:07:0007004:3795	353,1	452 150	158 289 000
77:07:0007004:3796	9,1	452 150	4 079 000
Итого	**1 865,60**		**776 006 000**

Источник: Анализ Исполнителя

© 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**	**01.09.2026- 31.12.2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Постпрогнозный период**
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			*4,9%*	*4,1%*	*4,0%*	*4,0%*	*4,0%*
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	53 398 884	17 702 096	56 015 429	58 312 062	60 644 544	63 070 326	65 593 139
Арендная плата	53 398 884	17 702 096	56 015 429	58 312 062	60 644 544	63 070 326	65 593 139
Недозагрузка, %	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*
Действительный валовый доход, руб. без НДС	50 586 543	16 769 785	53 065 283	55 240 960	57 450 598	59 748 622	62 138 567
Операционные расходы, руб. без НДС	7 477 800	2 478 942	7 844 212	8 165 825	8 492 458	8 832 156	9 185 442
Чистый операционный доход, руб. без НДС		14 290 844	45 221 071	47 075 135	48 958 141	50 916 466	52 953 125
Ставка дисконтирования,%		*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*
Ставка капитализации, %							*10,39%*
Период дисконтирования		0,17	0,83	1,83	2,83	3,83	4,33
Фактор текущей стоимости		0,9740	0,8764	0,7478	0,6380	0,5444	0,5029
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		13 919 796	39 630 273	35 200 609	31 236 036	27 717 984	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							147 704 698
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							509 654 715
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							256 280 536
Справедливая стоимость, руб. без НДС							**403 985 000**

Источник: Анализ Исполнителя

© 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**	**01.09.2026- 31.12.2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Постпрогнозный период**
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			*4,9%*	*4,1%*	*4,0%*	*4,0%*	*4,0%*
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	26 864 414	8 905 737	28 180 771	29 336 182	30 509 630	31 730 015	32 999 215
Арендная плата	26 864 414	8 905 737	28 180 771	29 336 182	30 509 630	31 730 015	32 999 215
Недозагрузка, %	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*
Действительный валовый доход, руб. без НДС	25 449 555	8 436 702	26 696 584	27 791 143	28 902 789	30 058 901	31 261 257
Операционные расходы, руб. без НДС	3 077 800	1 020 312	3 228 612	3 360 985	3 495 425	3 635 242	3 780 651
Чистый операционный доход, руб. без НДС		7 416 390	23 467 971	24 430 158	25 407 364	26 423 659	27 480 605
Ставка дисконтирования,%		*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*
Ставка капитализации, %							*10,39%*
Период дисконтирования		0,17	0,83	1,83	2,83	3,83	4,33
Фактор текущей стоимости		0,9740	0,8764	0,7478	0,6380	0,5444	0,5029
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		7 223 831	20 566 565	18 267 743	16 210 284	14 384 552	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							76 652 975
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							264 490 909
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							132 999 598
Справедливая стоимость, руб. без НДС							**209 653 000**

Источник: Анализ Исполнителя

© 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**	**01.09.2026- 31.12.2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Постпрогнозный период**
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			*4,9%*	*4,1%*	*4,0%*	*4,0%*	*4,0%*
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	20 865 745	6 917 138	21 888 167	22 785 582	23 697 005	24 644 885	25 630 681
Арендная плата	20 865 745	6 917 138	21 888 167	22 785 582	23 697 005	24 644 885	25 630 681
Недозагрузка, %	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*	*5,3%*
Действительный валовый доход, руб. без НДС	19 766 816	6 552 835	20 735 390	21 585 541	22 448 963	23 346 921	24 280 798
Операционные расходы, руб. без НДС	2 440 700	809 109	2 560 294	2 665 266	2 771 877	2 882 752	2 998 062
Чистый операционный доход, руб. без НДС		5 743 726	18 175 096	18 920 275	19 677 086	20 464 169	21 282 736
Ставка дисконтирования,%		*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*	*17,20%*
Ставка капитализации, %							*10,39%*
Период дисконтирования		0,17	0,83	1,83	2,83	3,83	4,33
Фактор текущей стоимости		0,9740	0,8764	0,7478	0,6380	0,5444	0,5029
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		5 594 596	15 928 062	14 147 707	12 554 279	11 140 316	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							59 364 959
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							204 838 652
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							103 003 383
Справедливая стоимость, руб. без НДС							**162 368 000**

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**
77:07:0007004:3795	353,10	448 283	158 289 000
77:07:0007004:3796	9,10	448 283	4 079 000
Итого	**362,2**		**162 368 000**

Источник: Анализ Исполнителя

© 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 (1/2)

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 №1363 от 26.08.2026 г.
- 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 № 1363 от 26.08.2026 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, машин-места предлагаются в аренду от 4 500 до 72 000 руб/кв. м/год
- 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 и принадлежат одному собственнику Исполнитель рассчитал потенциальный валовый доход на основании в

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 – 295 400 руб./год (350 000 * (1-15,3%))
- Действительный валовый доход для машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3803 и общей площадью 19,7 оставил – 295 400 руб./год (350 000 * (1-15,3%))
- Действительный валовый доход для машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3804 и общей площадью 17,1 оставил – 295 400 руб./год (350 000 * (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%

© 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 (2/2)

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

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**

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**

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**

Источник: анализ Исполнителя

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**

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, по состоянию на Дату оценки, составила:

9 886 000 руб., без НДС

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

1 889 000 руб., без НДС

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

2 907 000 руб., без НДС

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

2 523 000 руб., без НДС

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

2 567 000 руб., без НДС

© 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	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	67
Приложения	70

© 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

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	449 431 000	0,5	
Доходный	403 985 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**426 708 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3794

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	198 780 000	0,5	
Доходный	209 653 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**204 217 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3795

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	159 654 000	0,5	
Доходный	158 289 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**158 972 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3796

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	4 115 000	0,5	
Доходный	4 079 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**4 097 000**

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:

807 676 000 (Восемьсот сорок четыре миллиона девяносто семь тысяч) руб., округленно, без НДС

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
  - 426 708 000 (Четыреста двадцать шесть миллионов семьсот восемь тысяч) руб., округленно, без НДС
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
  - 207 851 000 (Двести семь миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча) руб., округленно, без НДС
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
  - 158 972 000 (Сто пятьдесят восемь миллионов девятьсот семьдесят две тысячи) руб., округленно, без НДС
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
  - 4 097 000 (Четыре миллиона девяносто семь тысяч) руб., округленно, без НДС

© 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

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	1 889 000	1	1 889 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**1 889 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3803

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	2 907 000	1	2 907 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**2 907 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3804

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	2 523 000	1	2 523 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**2 523 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3808

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	2 567 000	1	2 567 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			**2 567 000**

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:

9 886 000 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят шесть тысяч) руб., округленно, без НДС

- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3800:
  - 1 889 000 (один миллион восемьсот восемьдесят девять тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3803:
  - 2 907 000 (Два миллиона девятьсот семь тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3804:
  - 2 523 000 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3808:
  - 2 567 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС
- Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки представлена в таблице далее:

© 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	Кадастровая стоимость, руб.	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	274 789 125	426 708 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794	455,9	119 595 572	204 217 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795	353,1	92 628 200	158 972 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796	9,1	2 387 190	4 097 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800	12,8	807 630	1 889 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803	19,7	1 242 993	2 907 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804	17,1	1 078 943	2 523 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808	17,4	1 097 872	2 567 000
Итого	**1 932,6**	**493 627 525**	**803 880 000**

Источники: Анализ Исполнителя

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:

803 880 000 (Восемьсот три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч), округленно, без НДС

© 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	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	

© 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
- 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-2025. 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-2025. 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

© 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"

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. Пруловая, 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"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

© 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»** Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО "ЭФ СИ ДЖИ"** 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/5 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис I/1/5г 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. 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)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *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: 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: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и ядром, о возмещении которого предъявлено претензия; - 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) Бузикевич Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2

Договор (Персональный идентификатор: 0991R776000015602)
Исполнитель: Куцова Ольга Владимировна. Тел.: (495)788-0808 (77540) электронная почта: KutovaOV@alfastrah.ru

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»** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Ситников Артем Дмитриевич** 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. 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)** Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и ядром, о возмещении которого предъявлена претензия; - 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. 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 №7411/23М от «26» июня 2023 г.

© 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»

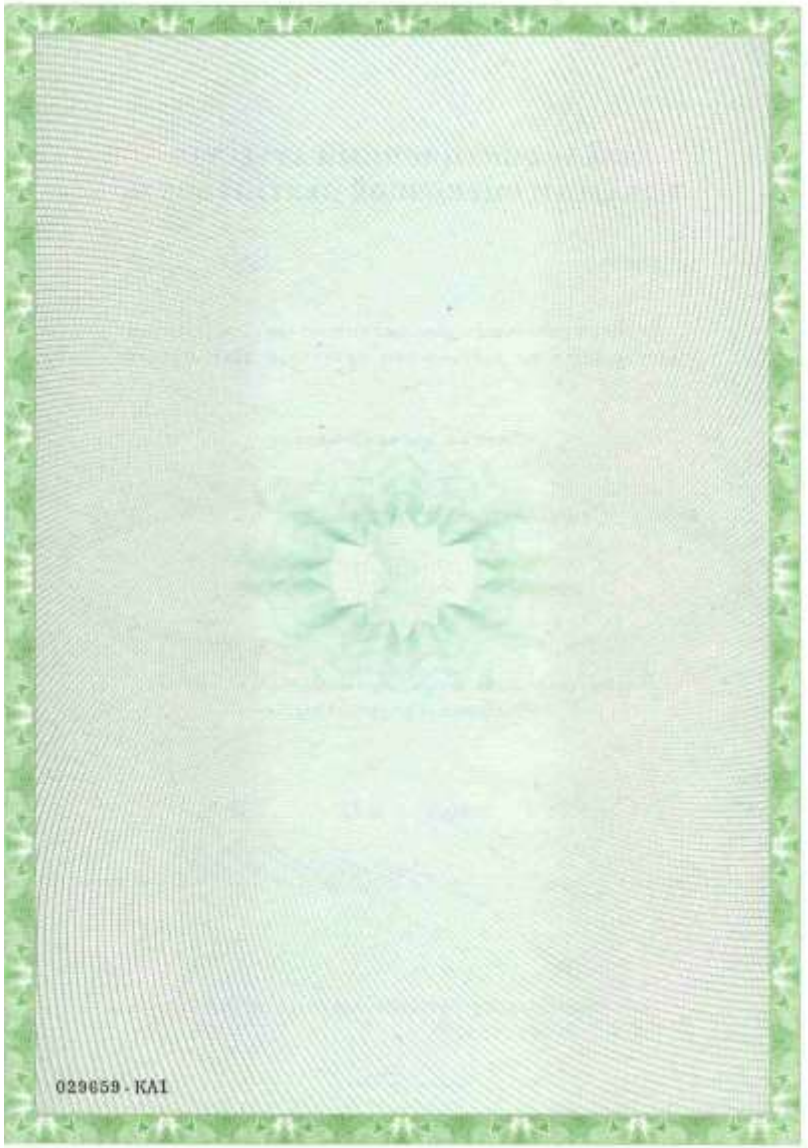
выдан Ситникову Артёму Дмитриевичу

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.



© 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



Входная группа



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

Фотографии Объекта оценки (2/4)

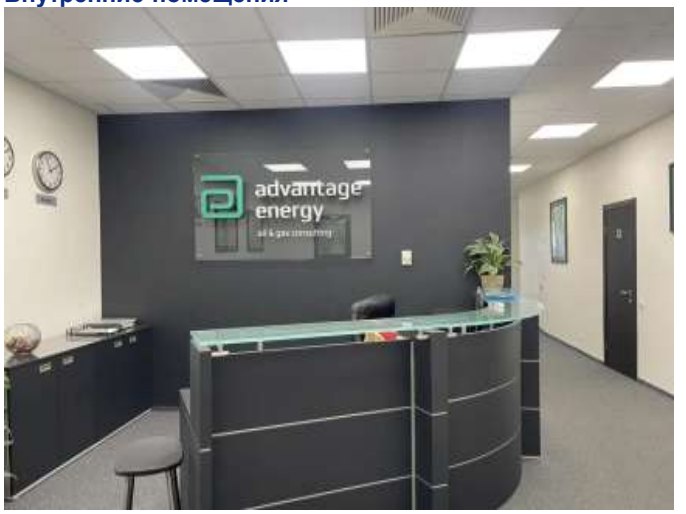
Внутренние помещения



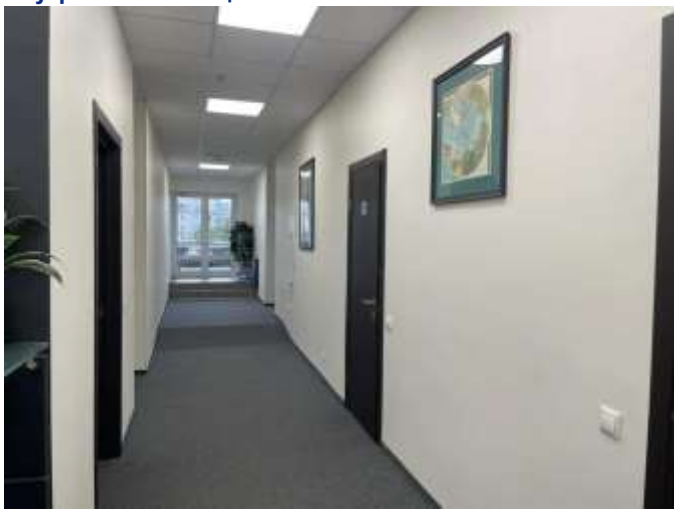
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



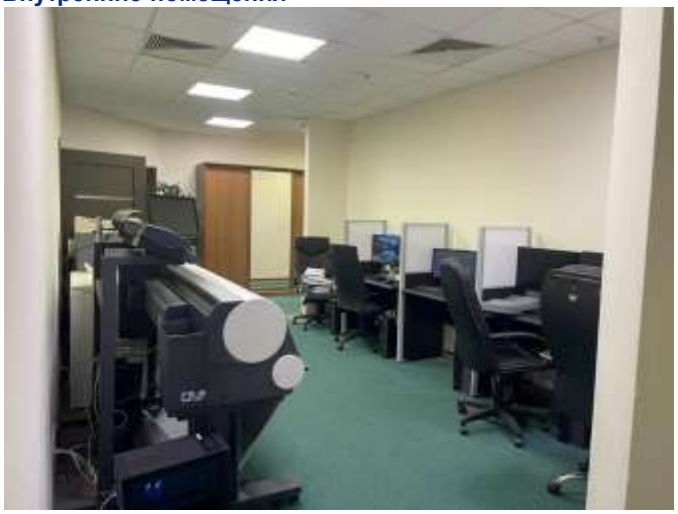
Внутренние помещения



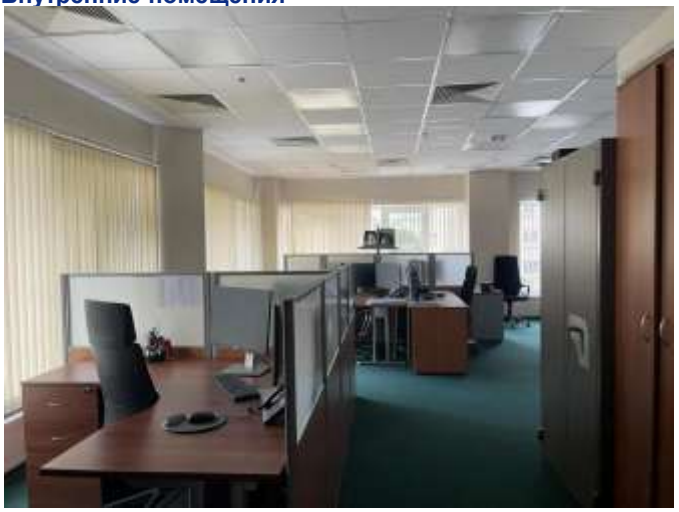
© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Фотографии Объекта оценки (3/4)

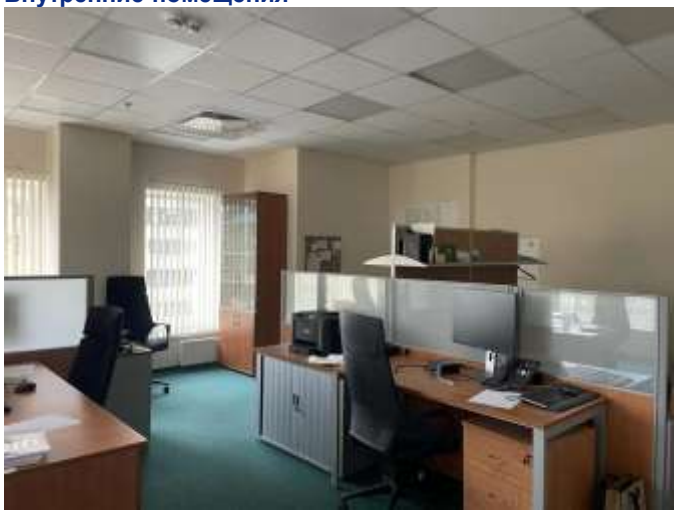
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



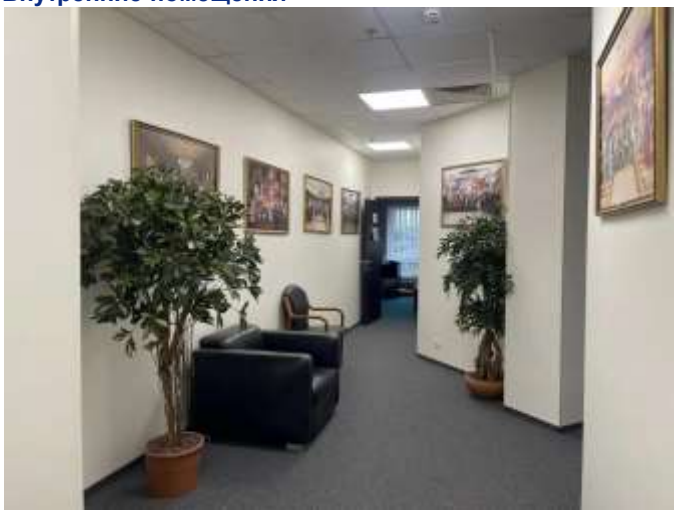
Внутренние помещения



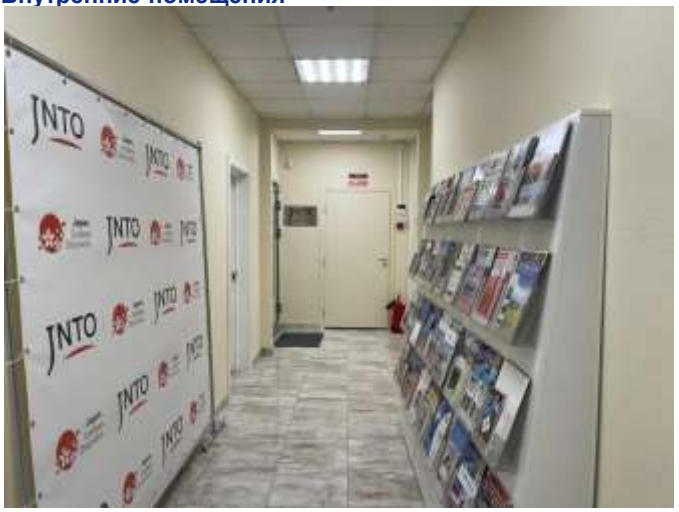
© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Фотографии Объекта оценки (4/4)

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



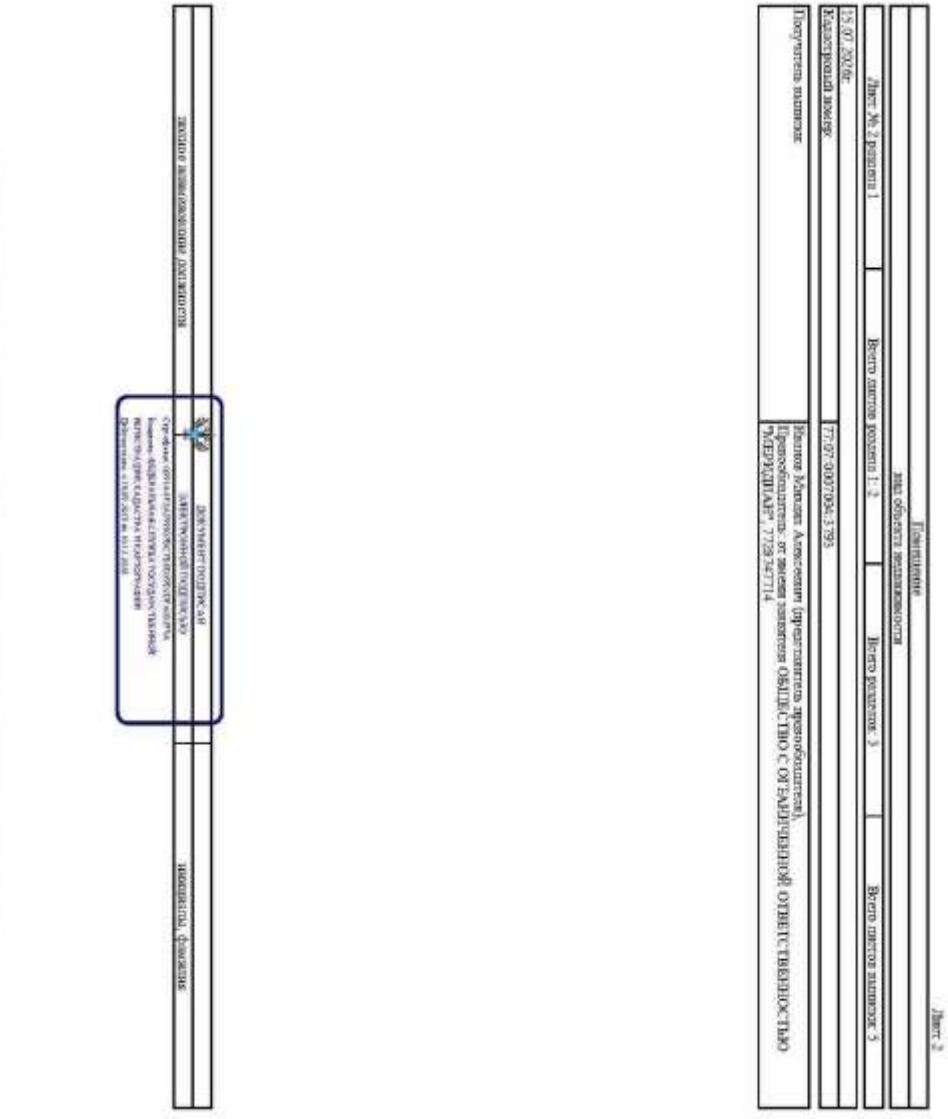
Внутренние помещения



© 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 (1/26)

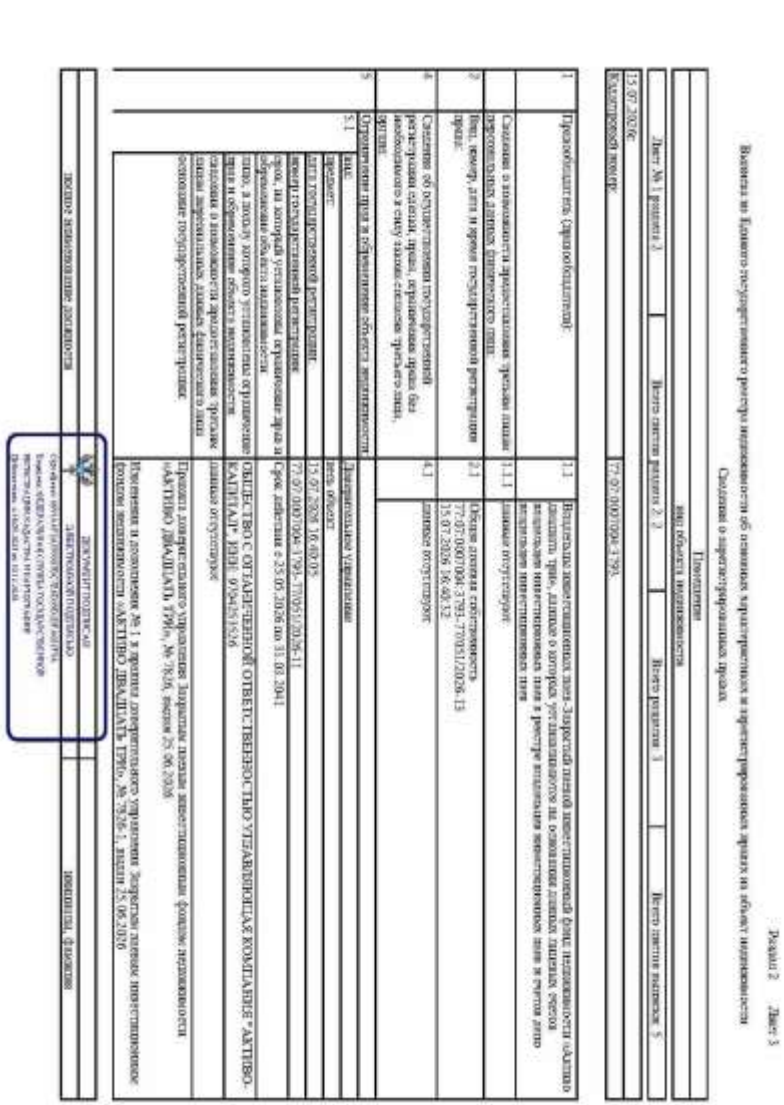
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 1 047,5 кв. м

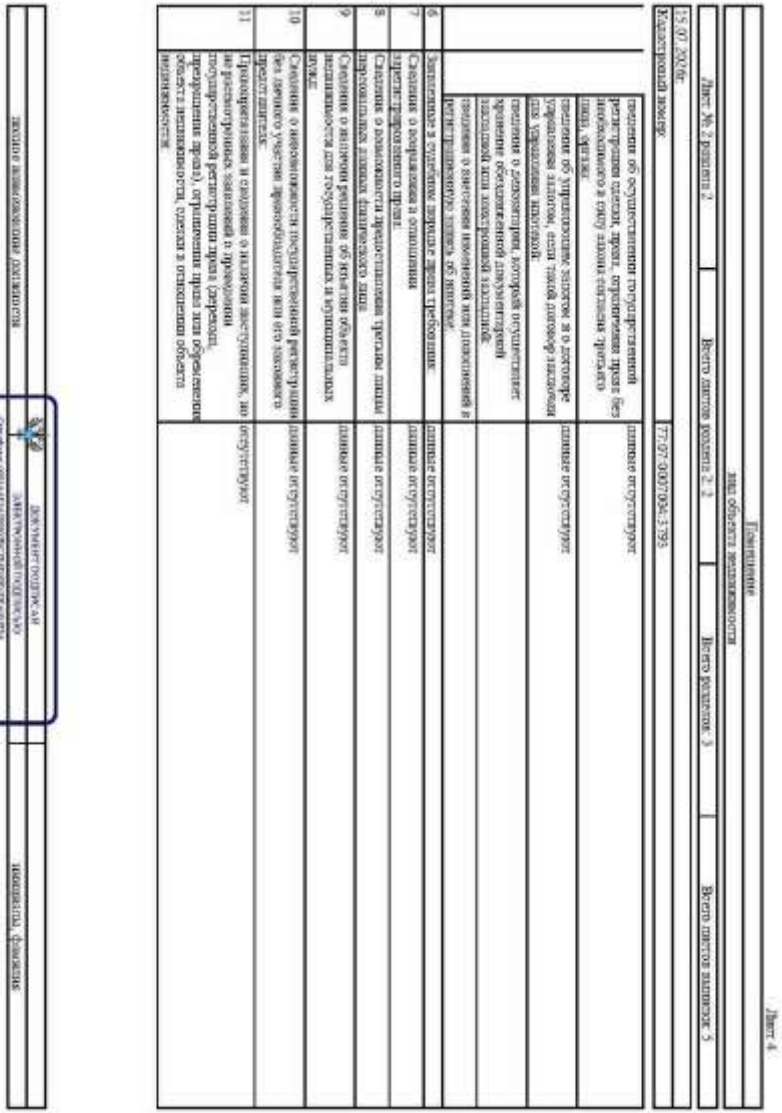


© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/26)

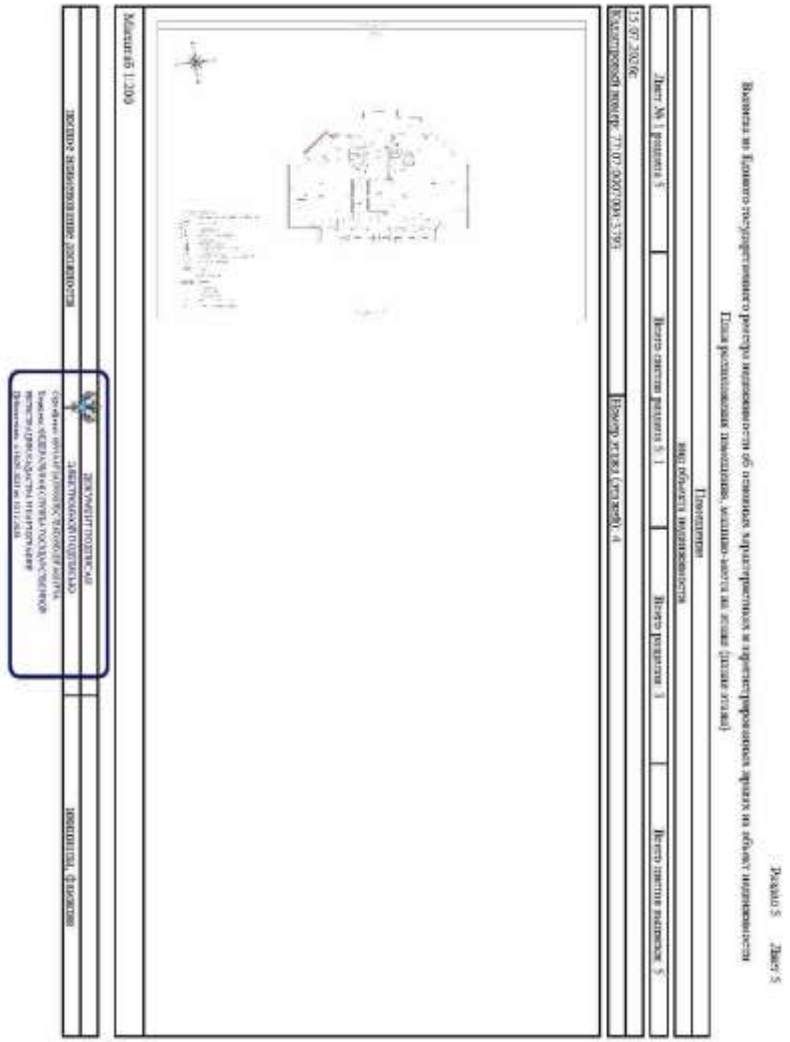
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 1 047,5 кв. м





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/26)

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



© 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 (4/26)

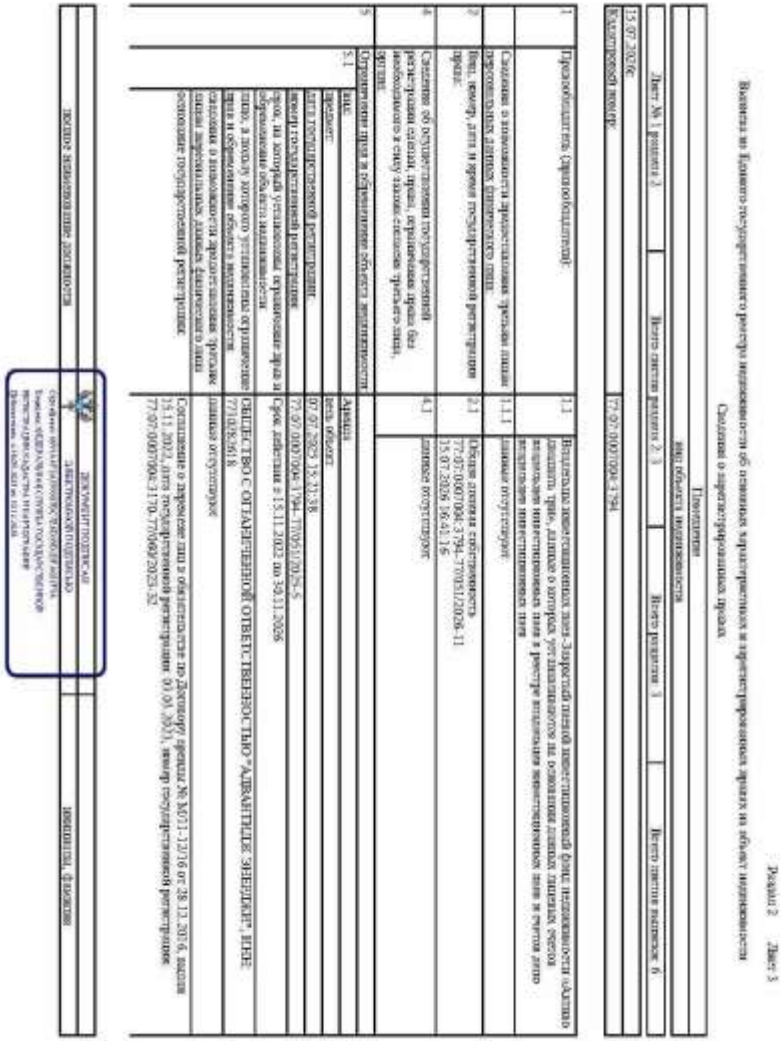
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 455,9 кв. м

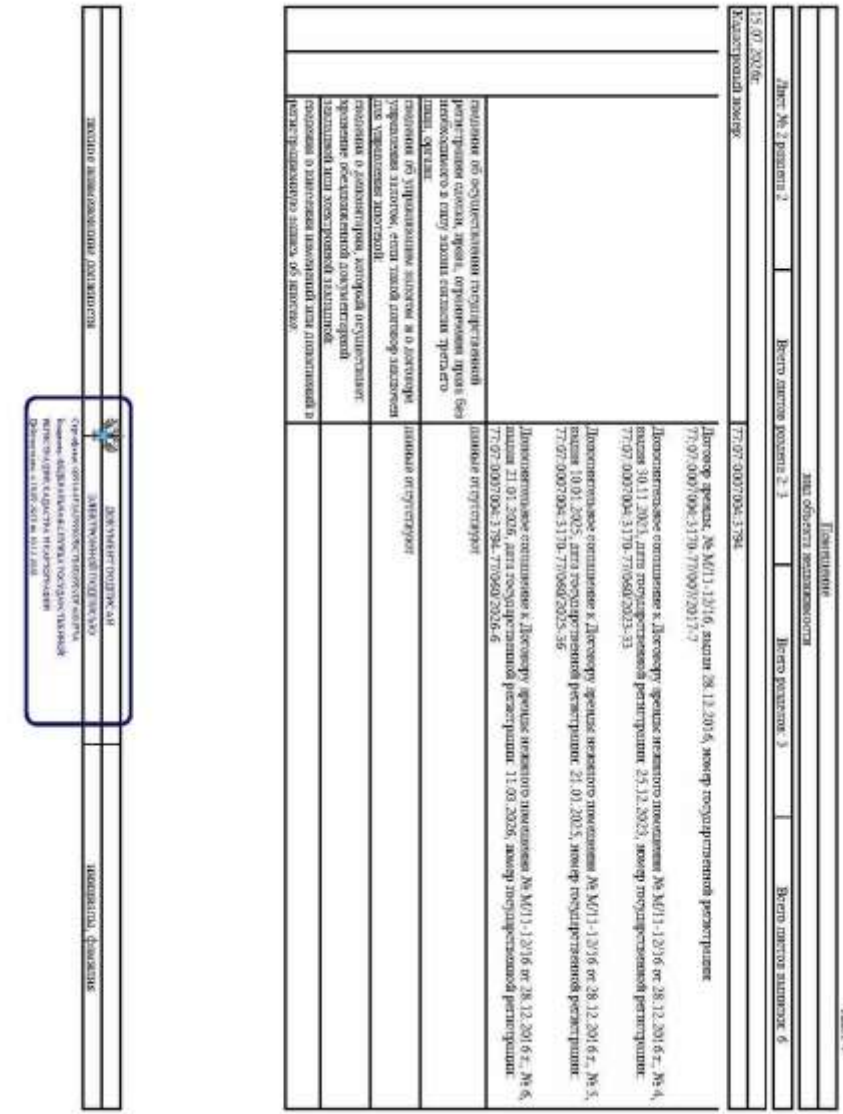


© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/26)

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

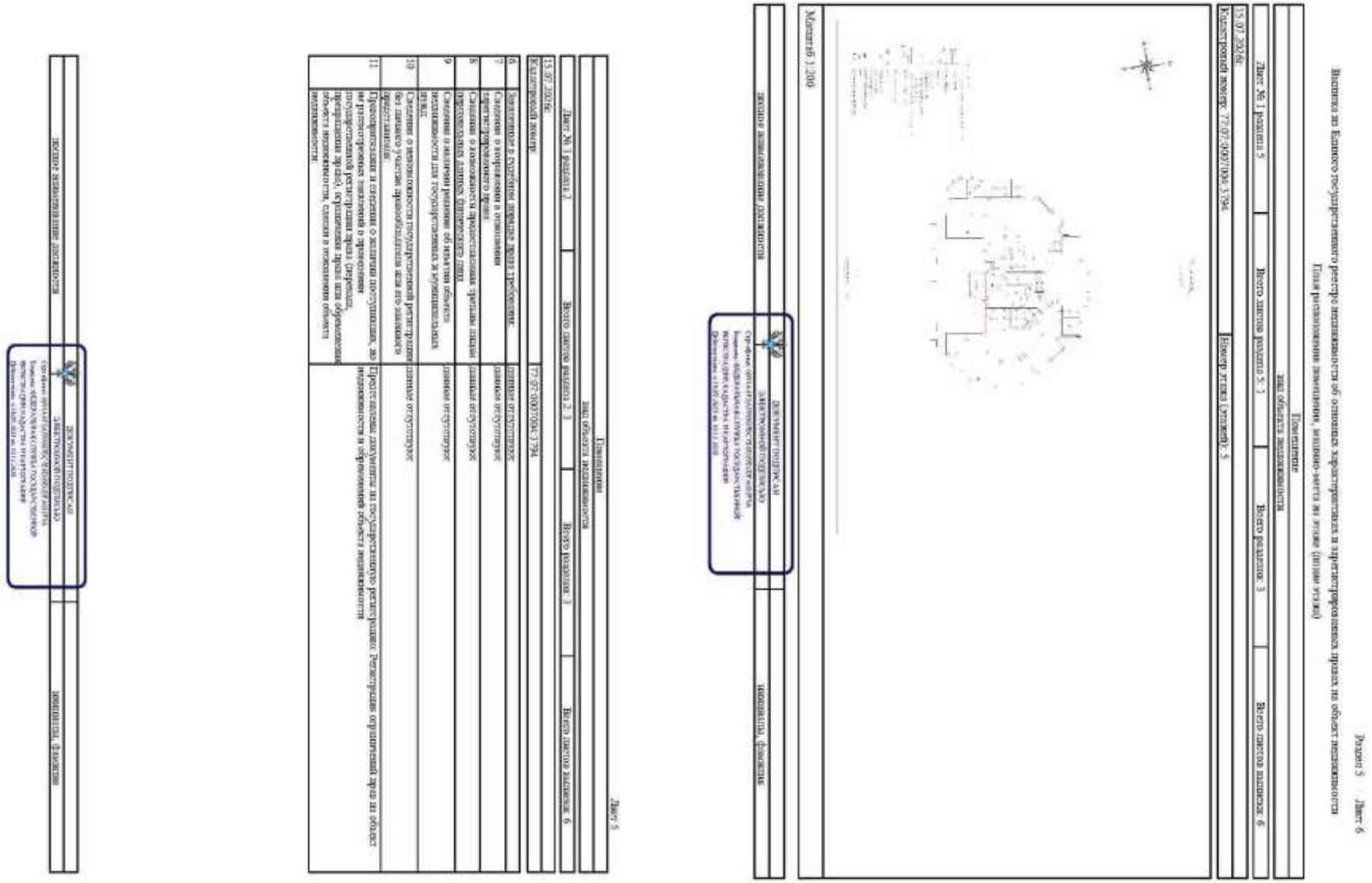




© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/26)

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



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/26)

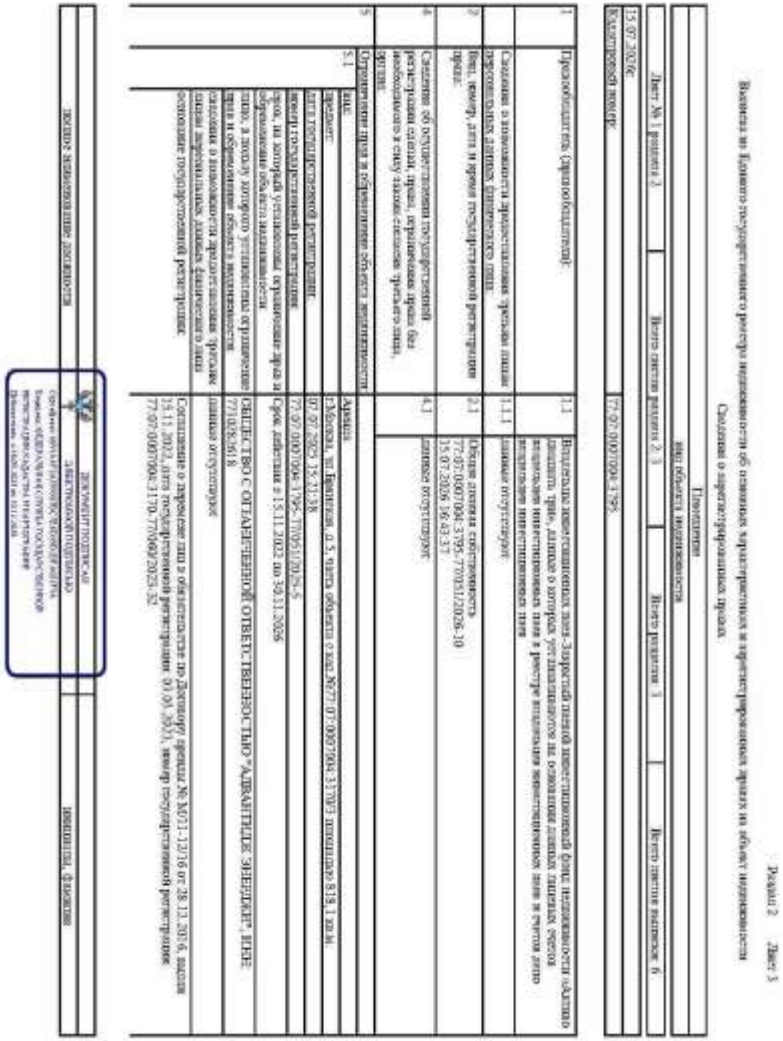
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 353,1 кв. м

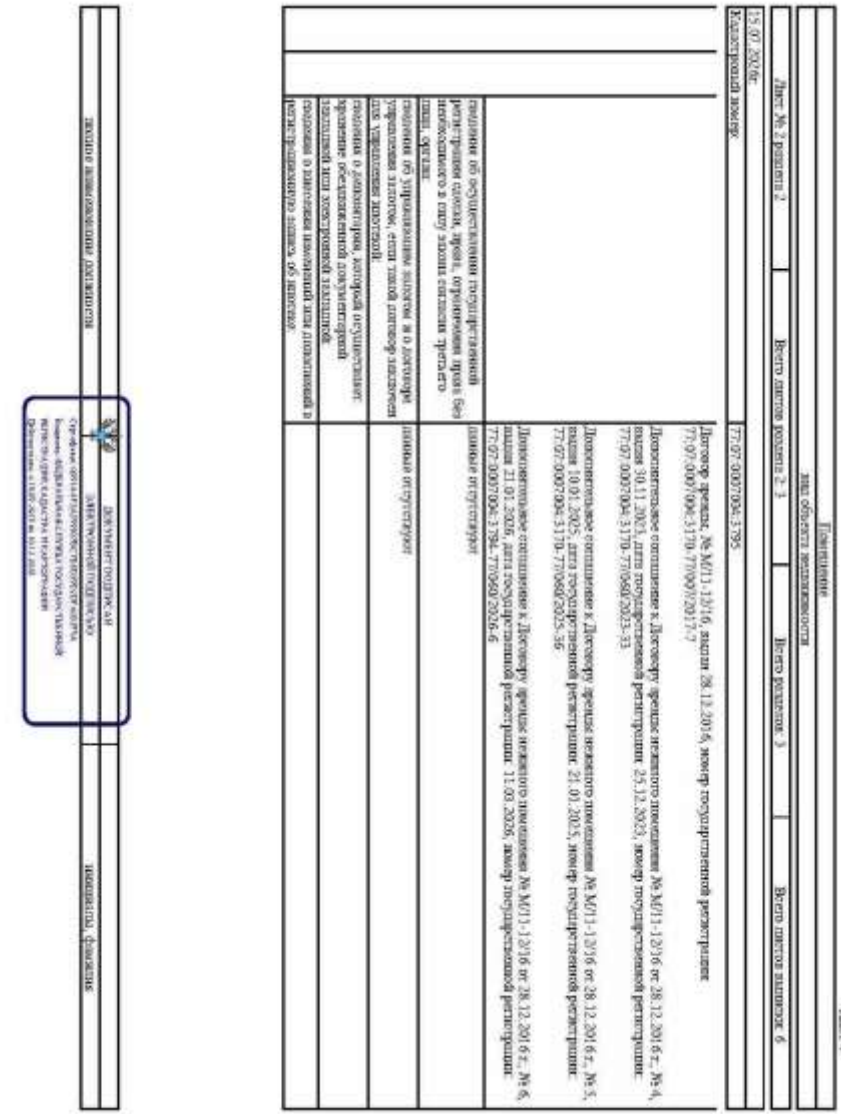


© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/26)

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

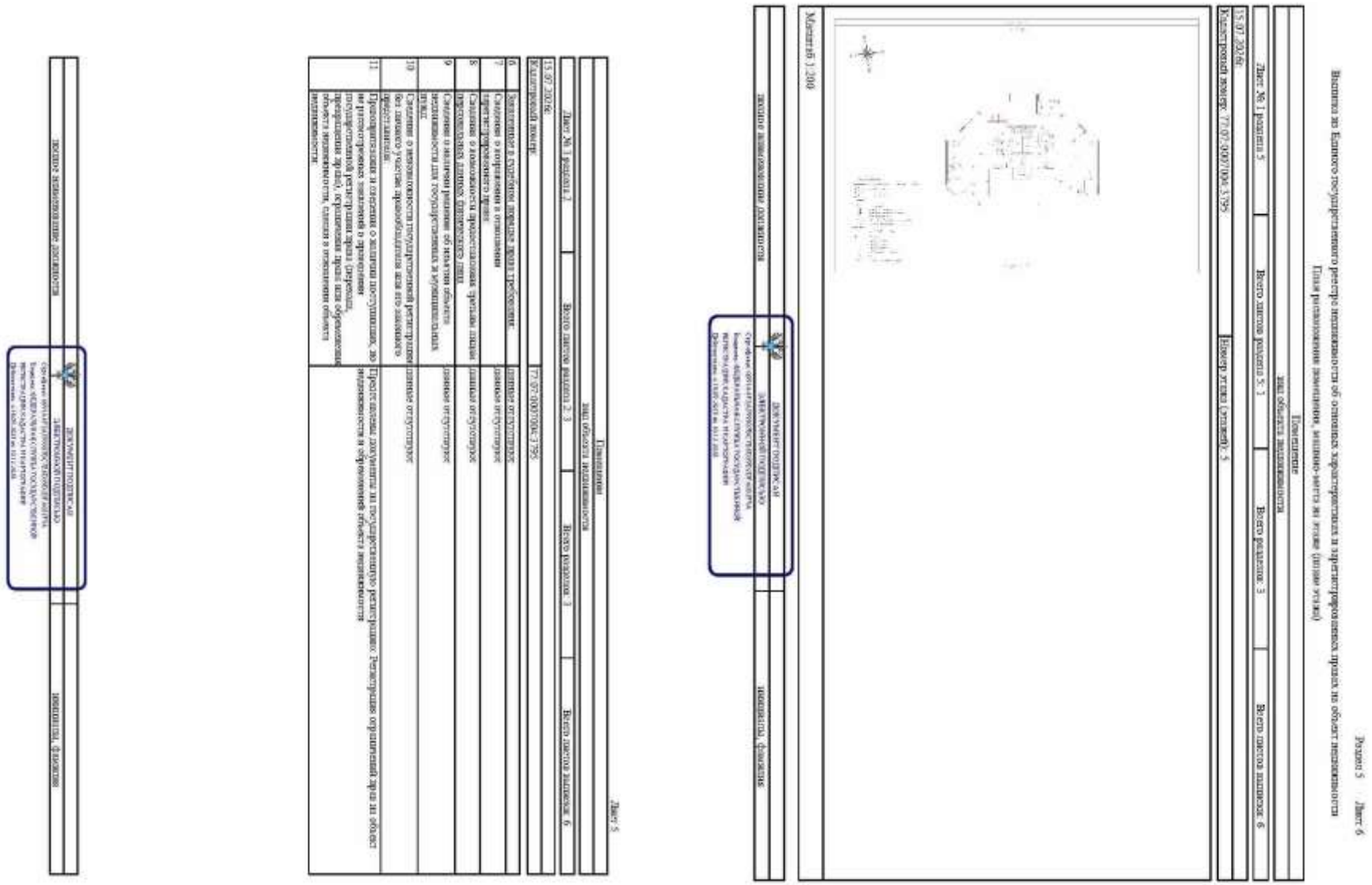




© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/26)

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



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/26)

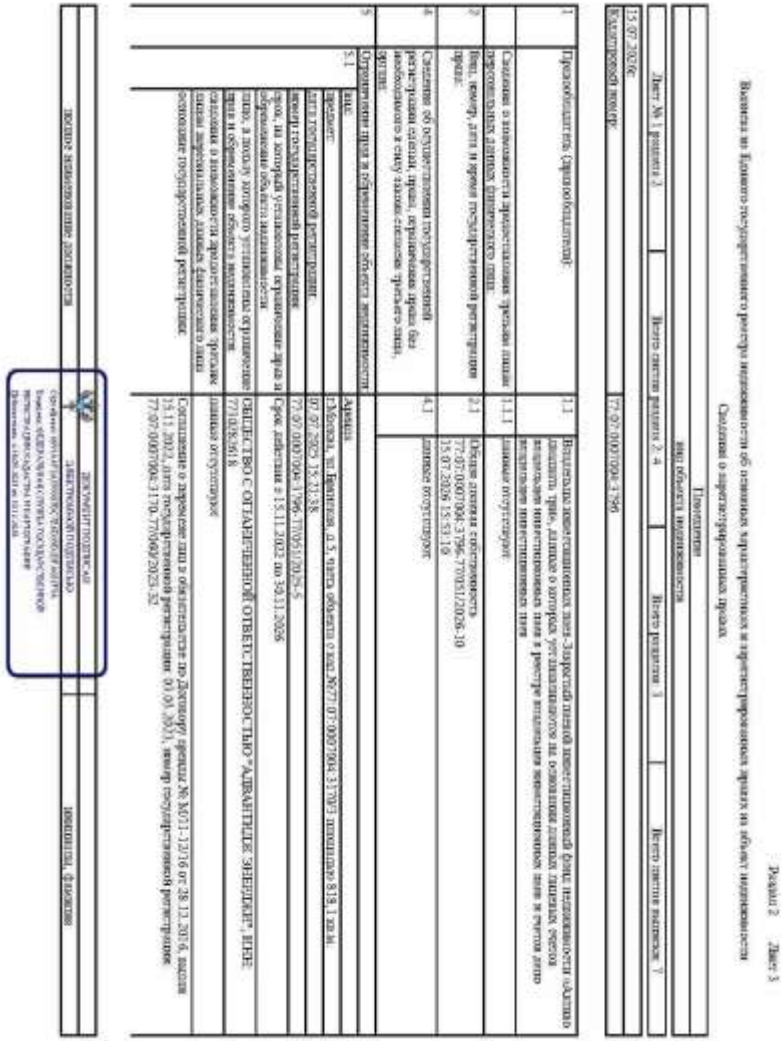
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м

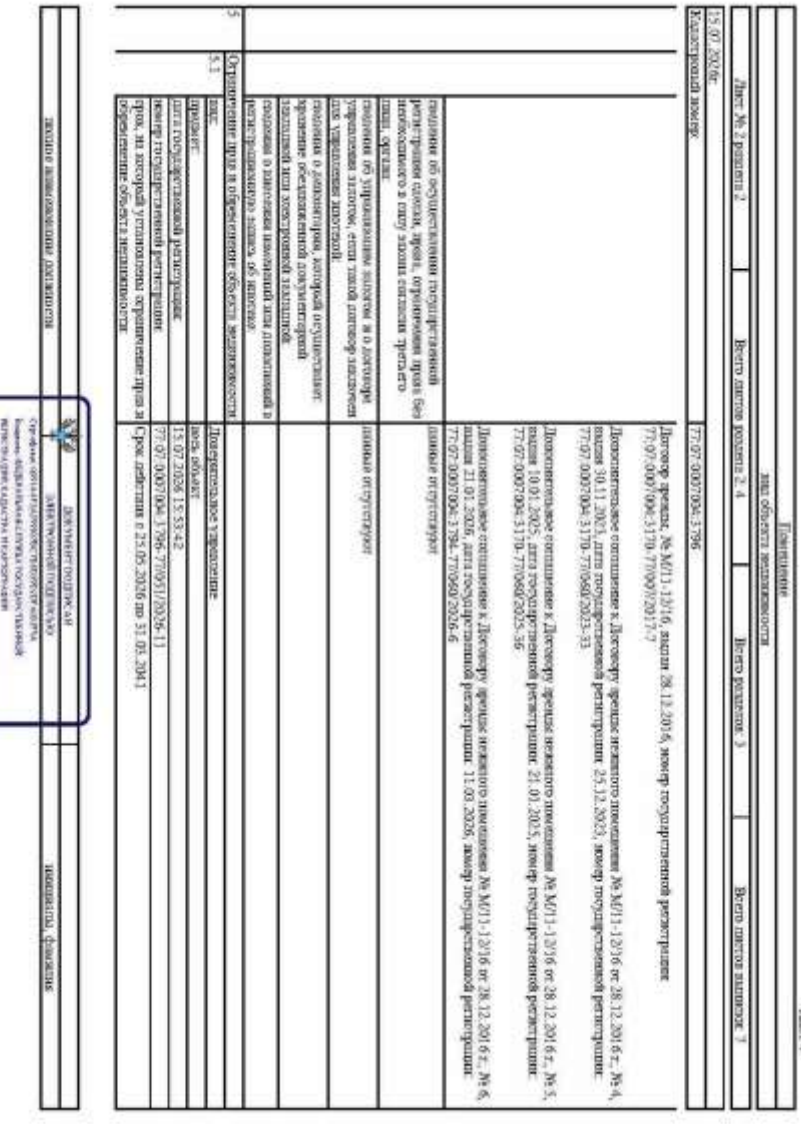


© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (11/26)

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

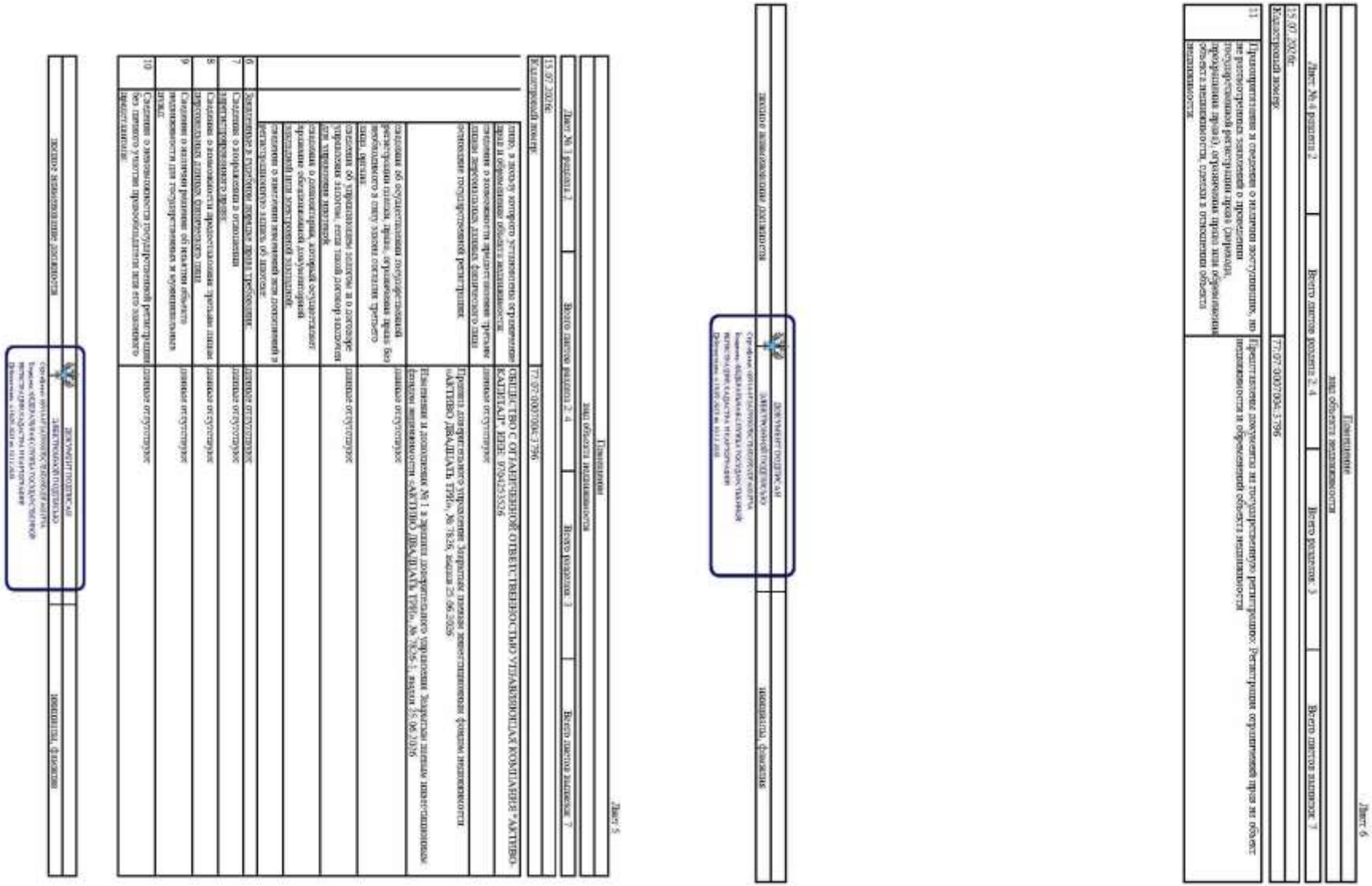




© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/26)

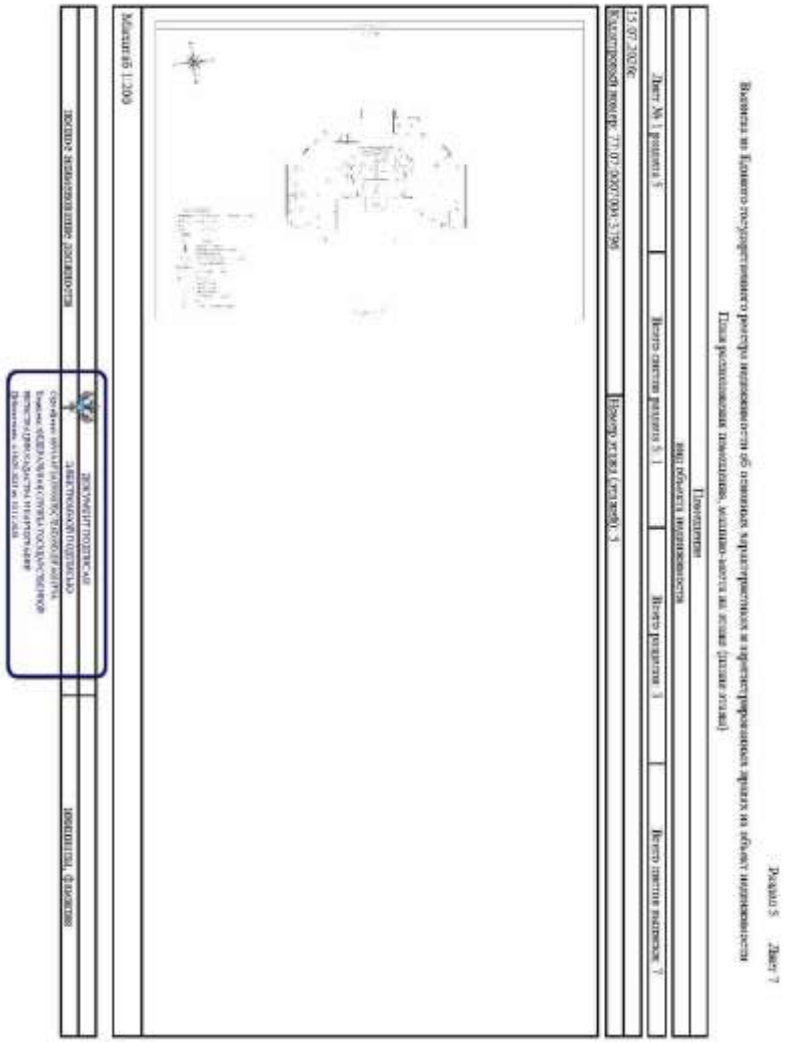
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м



© 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 (13/26)

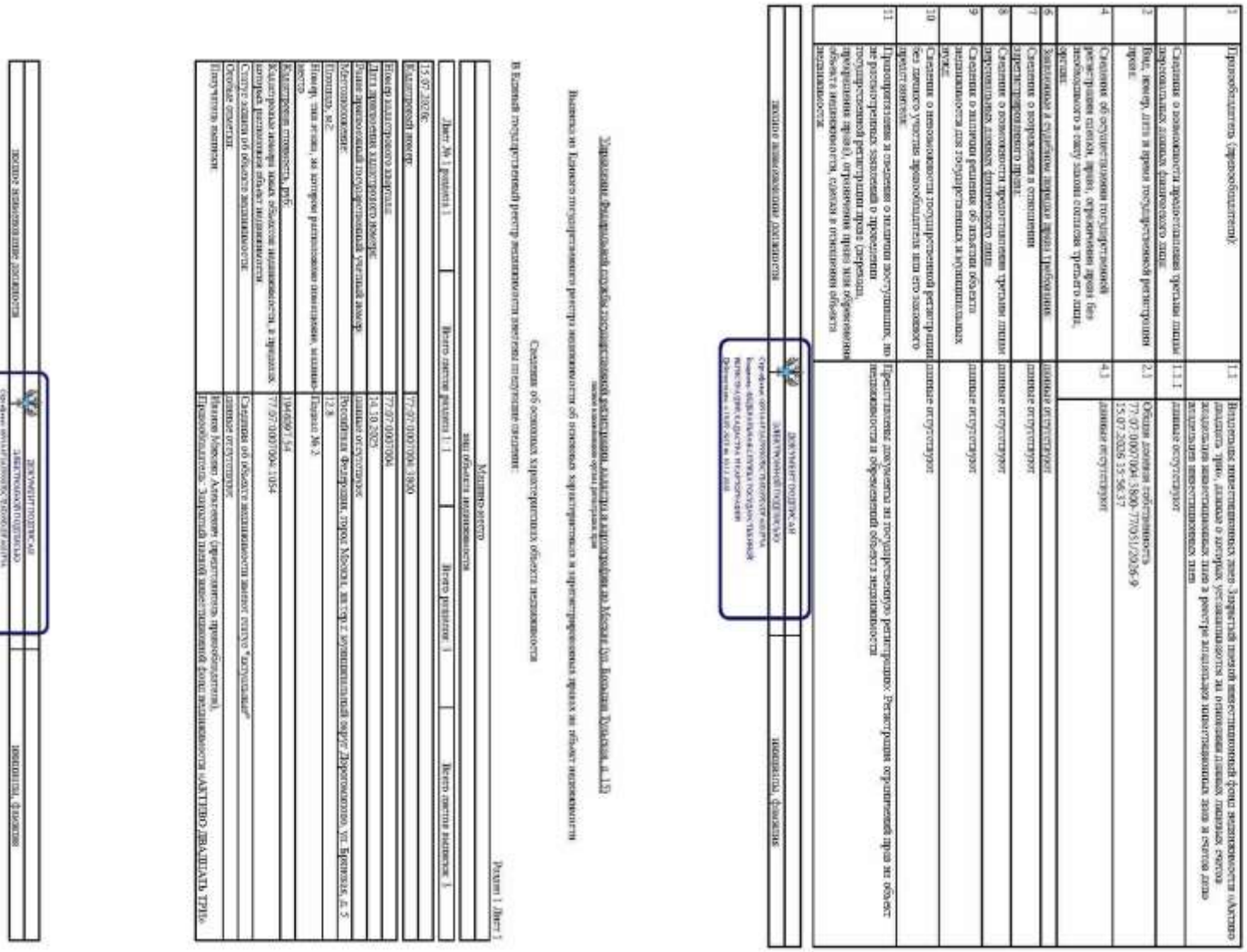
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на помещение 9,1 кв. м



© 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 (14/26)

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

№ п/п	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Правообладатель (правообладатели)	Вид ограничения (обременения) права	Срок, на который установлено ограничение (обременение) права	Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права
1	Общая долевая собственность 77:07:0007004:5800-77/051/2026-9 15.07.2026 15:56:37	[redacted]	Ипотека в силу закона	с 15.07.2026 по 15.07.2029	[redacted]
2	Общая долевая собственность 77:07:0007004:5800-77/051/2026-9 15.07.2026 15:56:37	[redacted]	Ипотека в силу закона	с 15.07.2026 по 15.07.2029	[redacted]

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

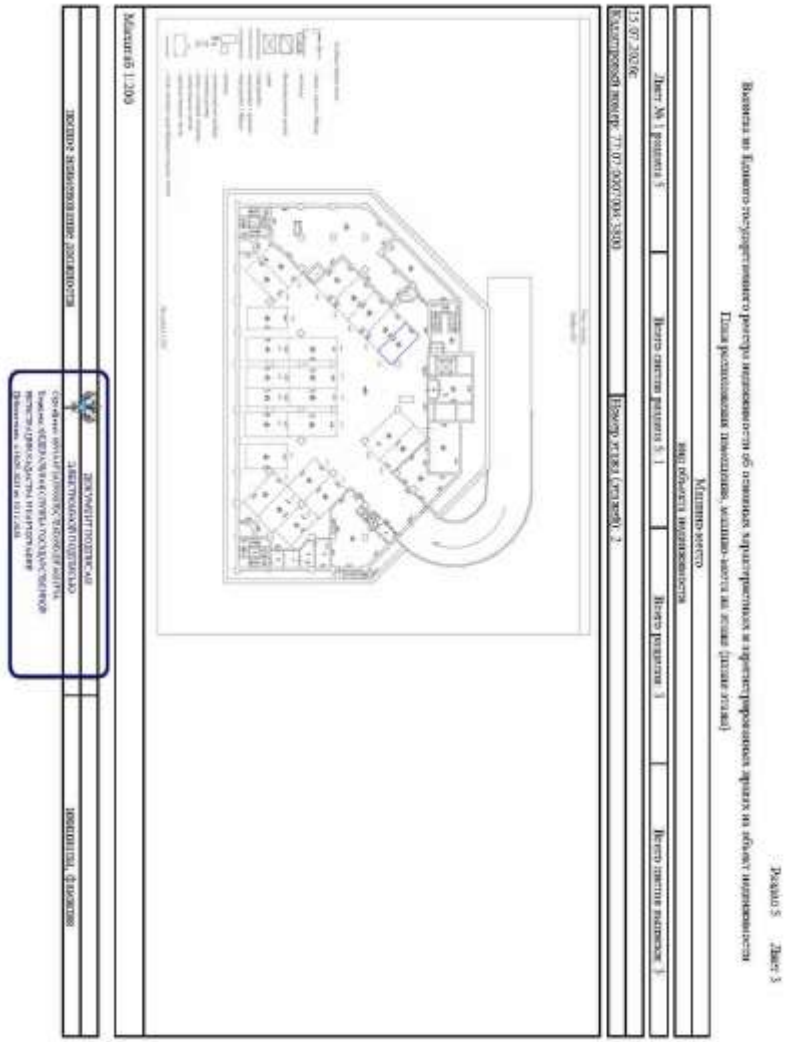
Раздел 1 Лист 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Машино-место					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1		
15.07.2026	77:07:0007004:1850				
Кадастровый номер:					
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, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5				
Площадь, м2:	12,8				
Назначение: машино-место	Машино-место				
Кадастровая стоимость, руб:	1946097,54				
Кадастровые номера земельных участков, 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 Николай Алексеевич (представитель правообладателя). Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ»				

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/26)

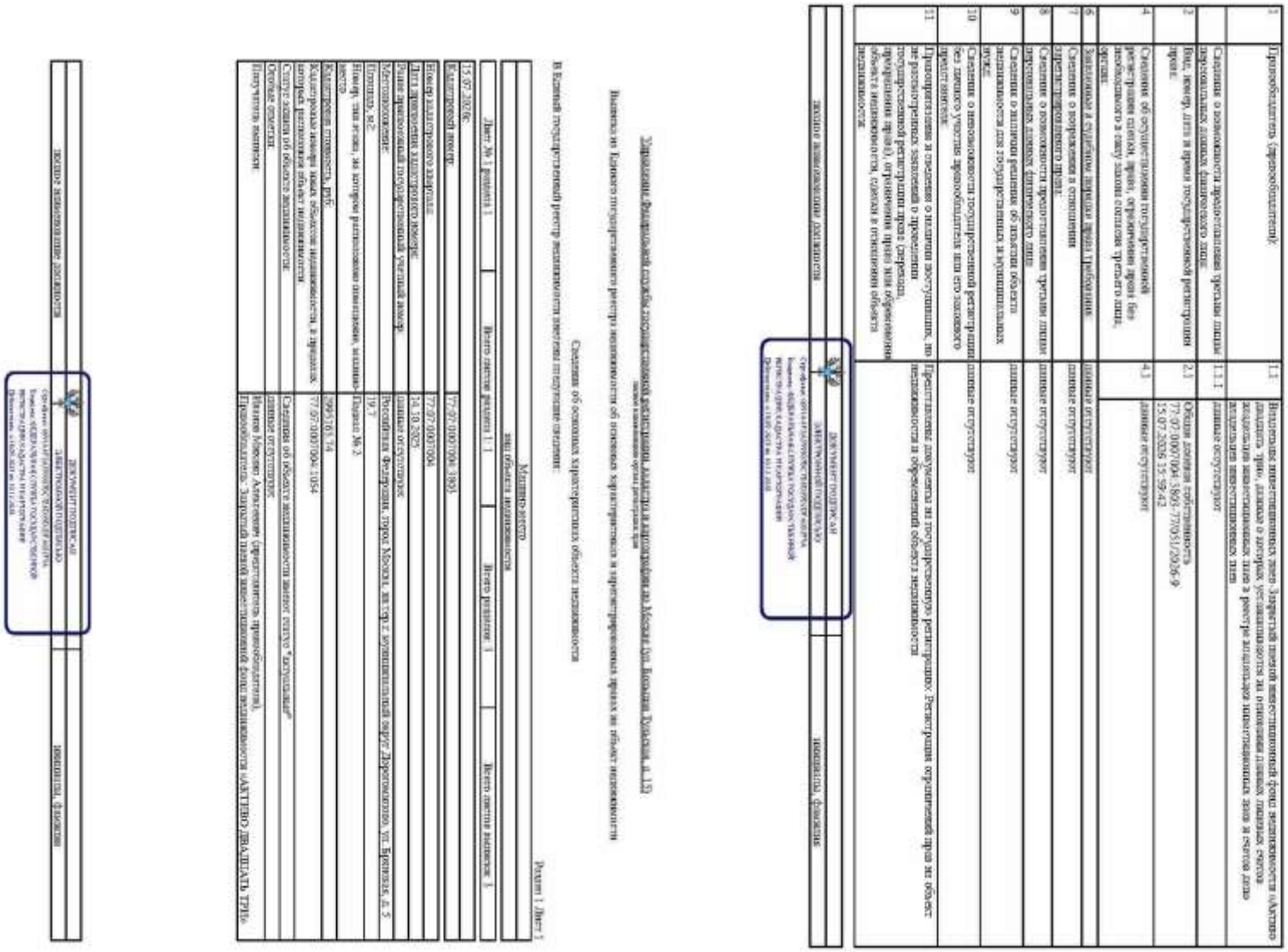
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 12,8 кв. м



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

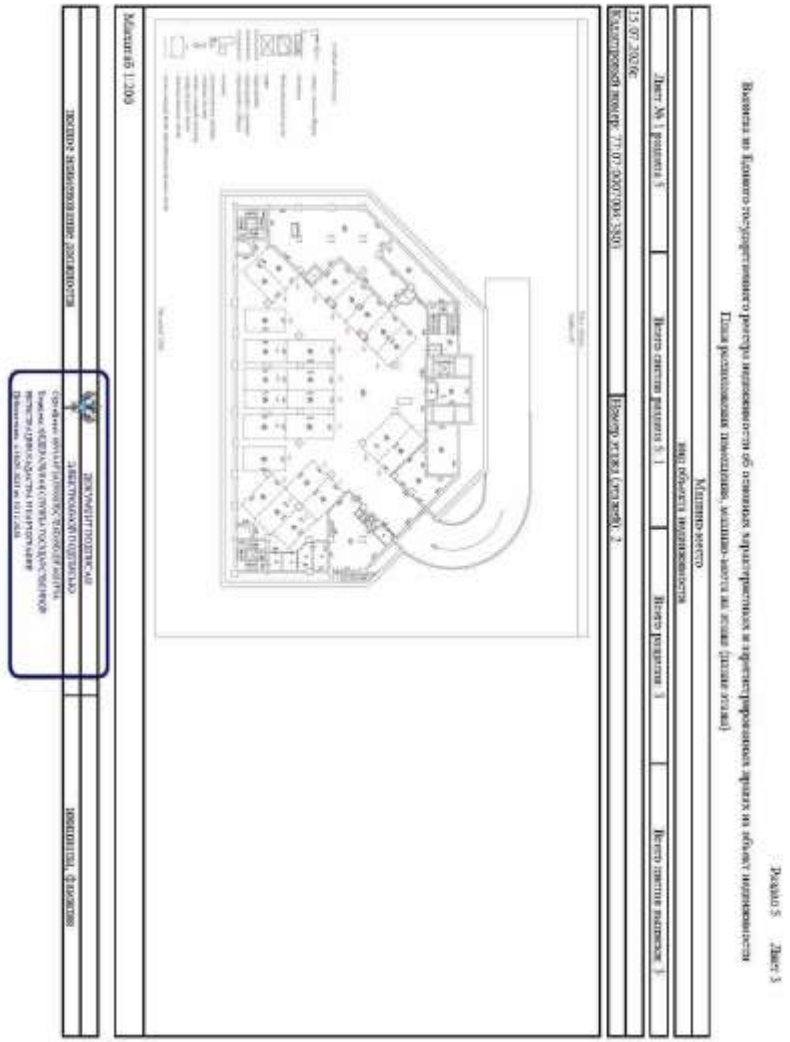
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/26)

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



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (17/26)

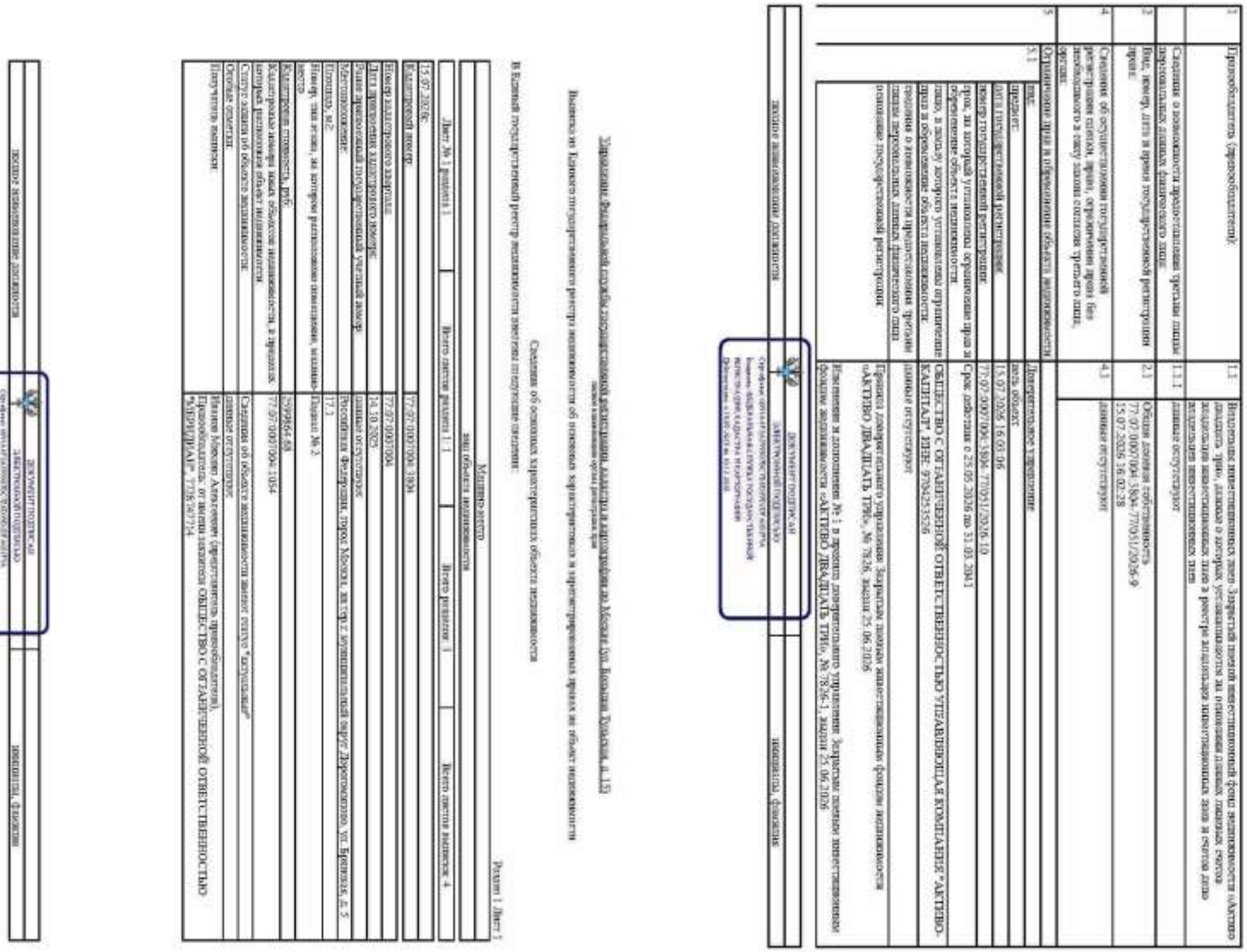
Выписка из ЕГРН от 15.07.2026 г. на машино-место 19,7 кв. м



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

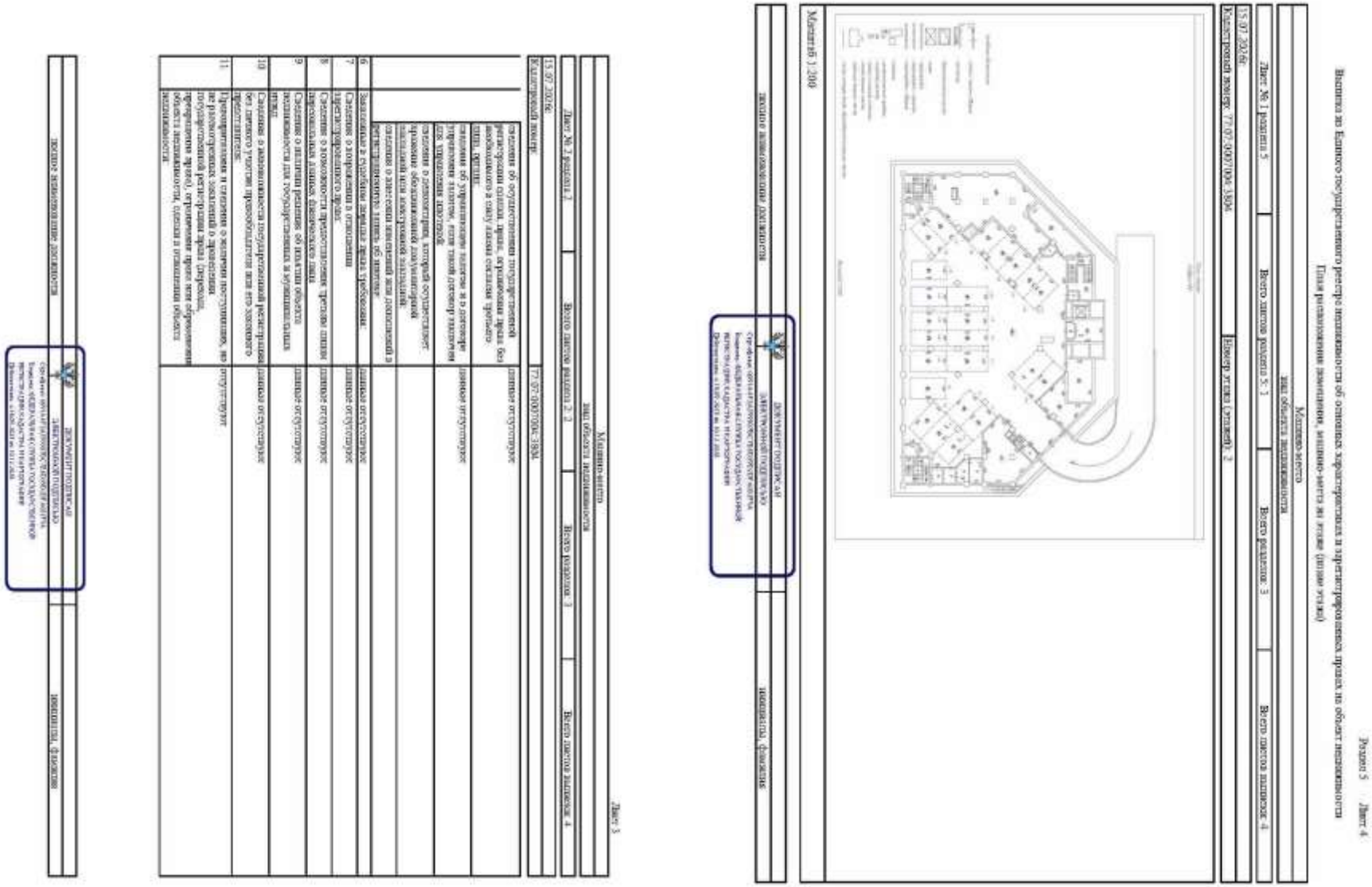
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (18/26)

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



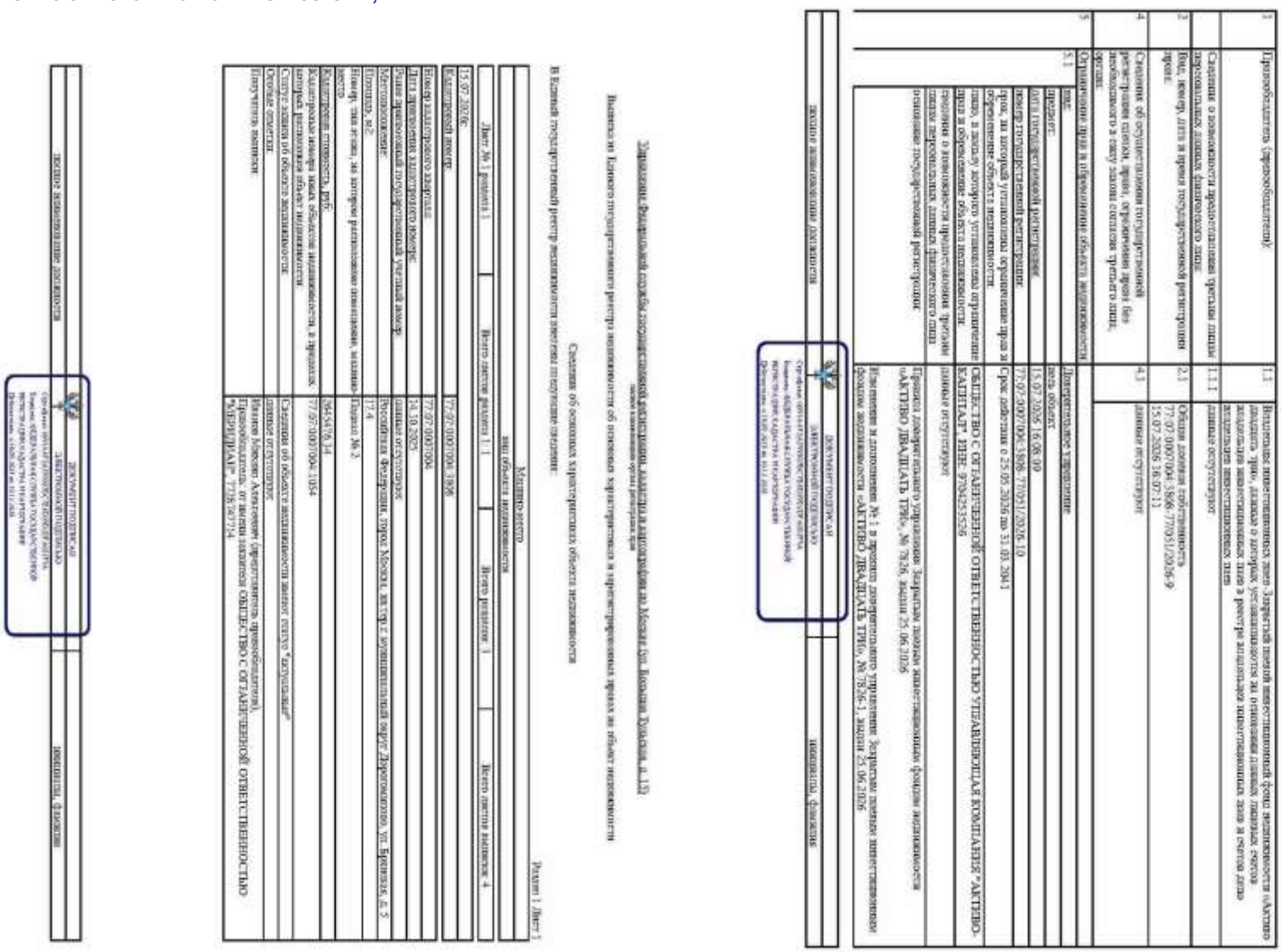
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (19/26)

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



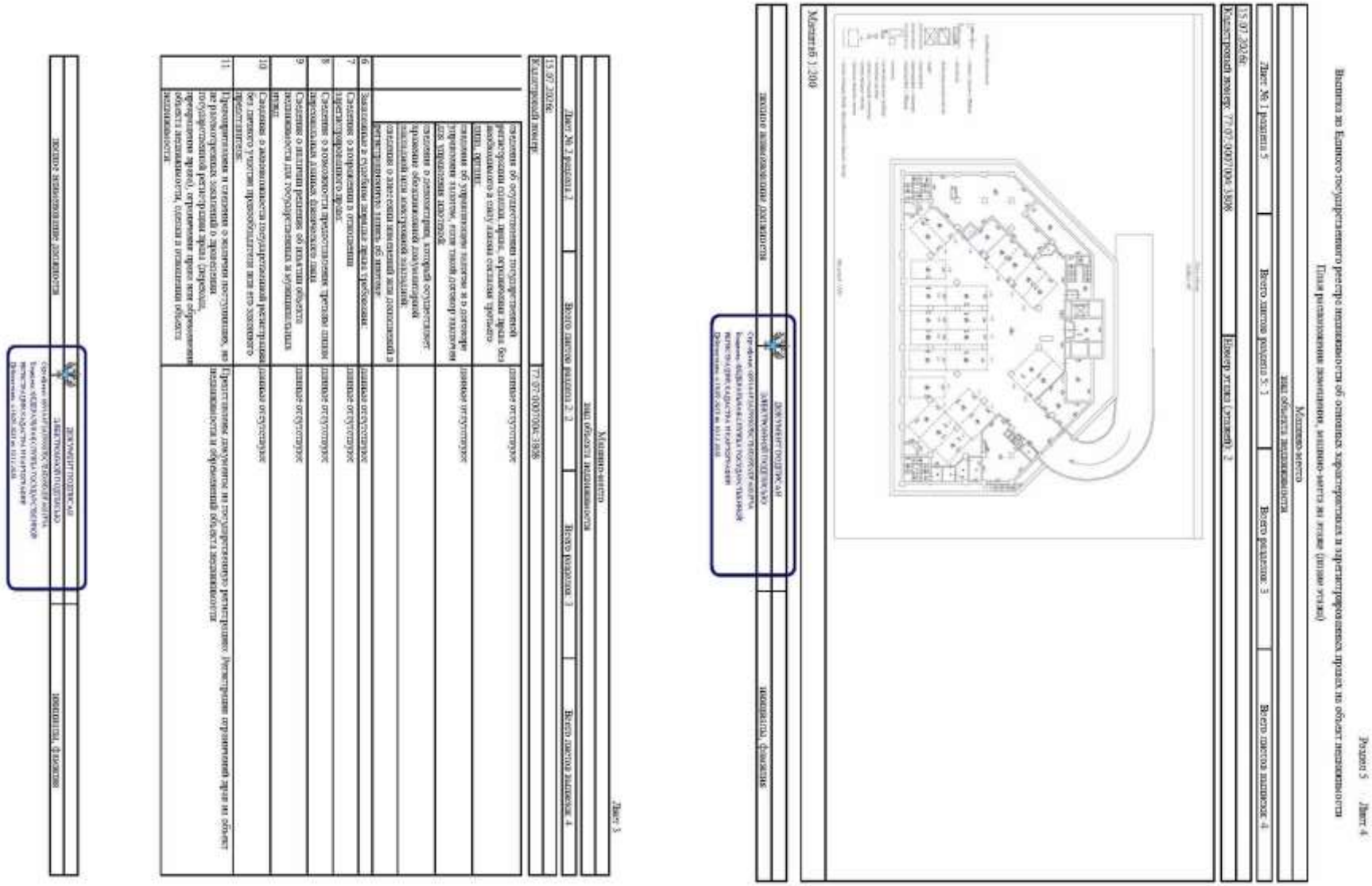
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/26)

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



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (21/26)

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



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/26)

Справка о доходах и расходах №1363 от 26.08.2026 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
info@aktivo.ru

от 26.08.2026 № 1363

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 26.08.2026г.

Таблица 1. - Доход от сдачи помещений в аренду по состоянию на 26 августа 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**

© 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 (23/26)

Справка о доходах и расходах №1363 от 26.08.2026 г.

*По состоянию на 26.08.2026г. площадь - 866,4 м2, взятая в аренду ООО «Активо-Инвест» по договору №АИ/МА/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.

Управляющий Е.А. Зауэлко

© 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 (24/26)

Договор страхования № SYS3049555450 от 12.05.2026



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ SYS3049555450

г. Москва

"11" 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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/26)

Договор страхования № SYS3049555450 от 12.05.2026





© 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 (26/26)

Договор страхования № SYS3049555450 от 12.05.2026



ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

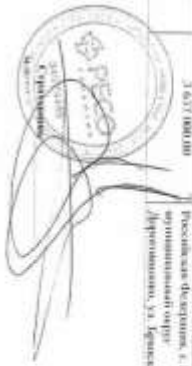
СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

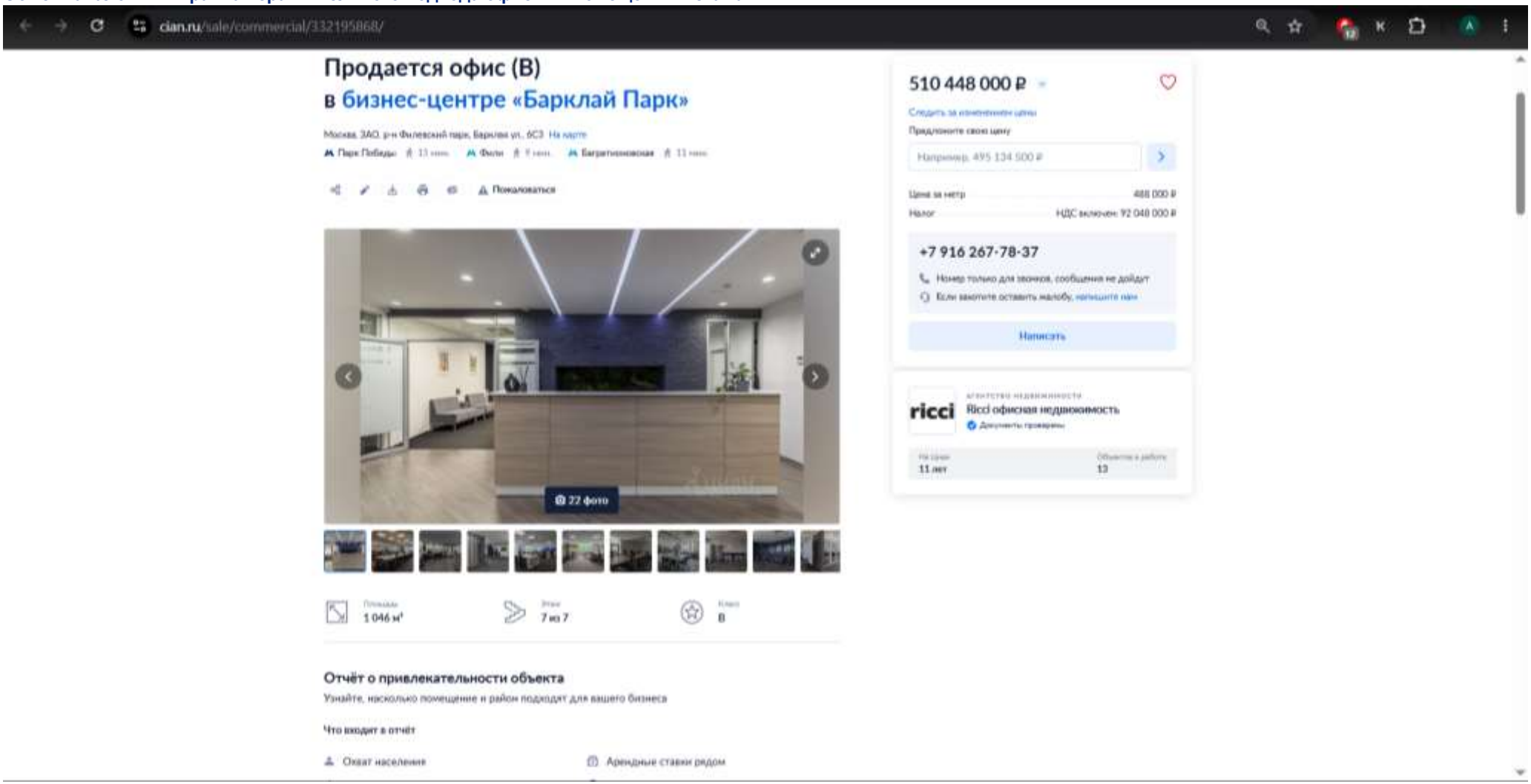




ПЕРЕЧЕНЬ ЗАСТРАХОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

Информация из сети интернет (1/12)

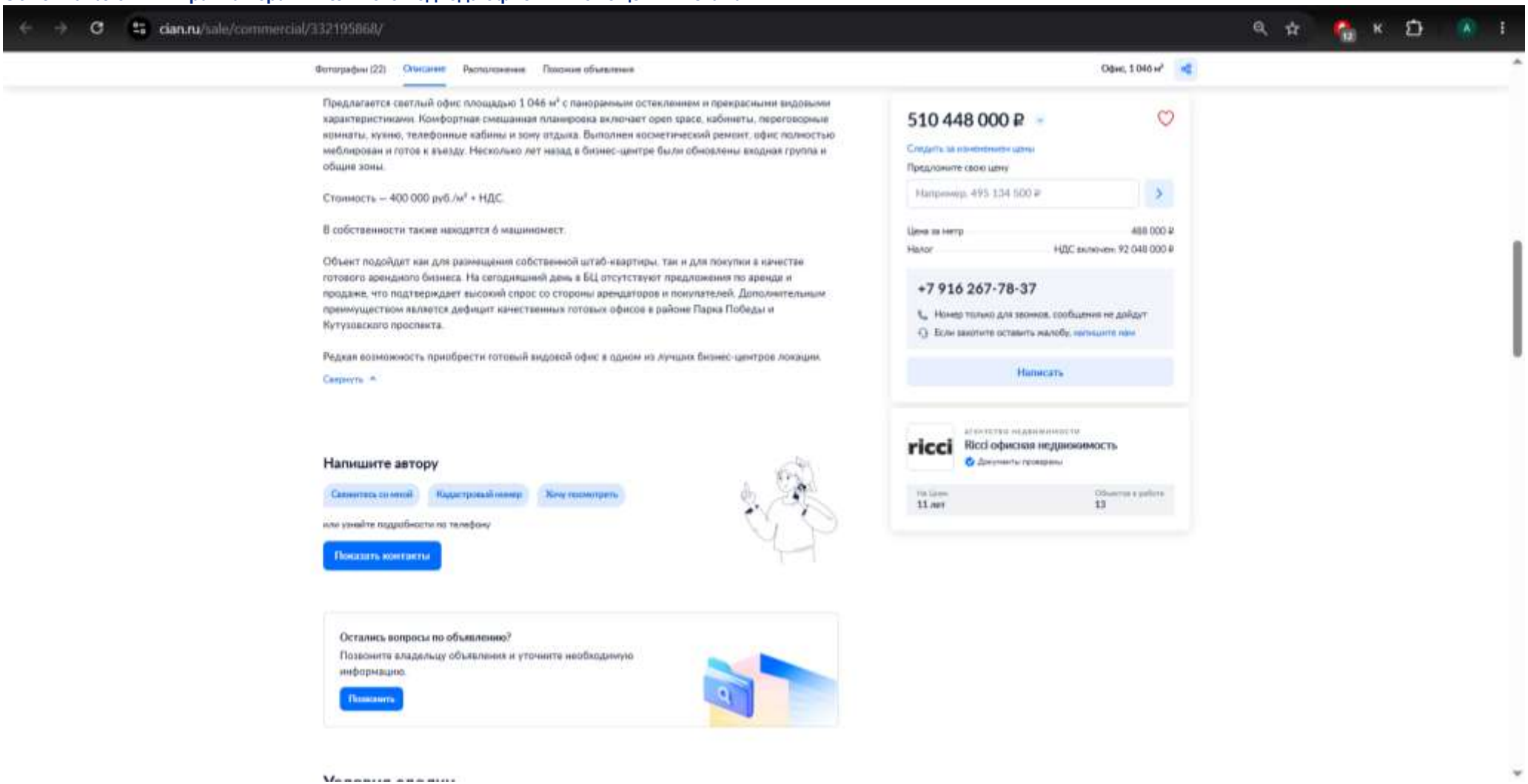
Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа



© 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)

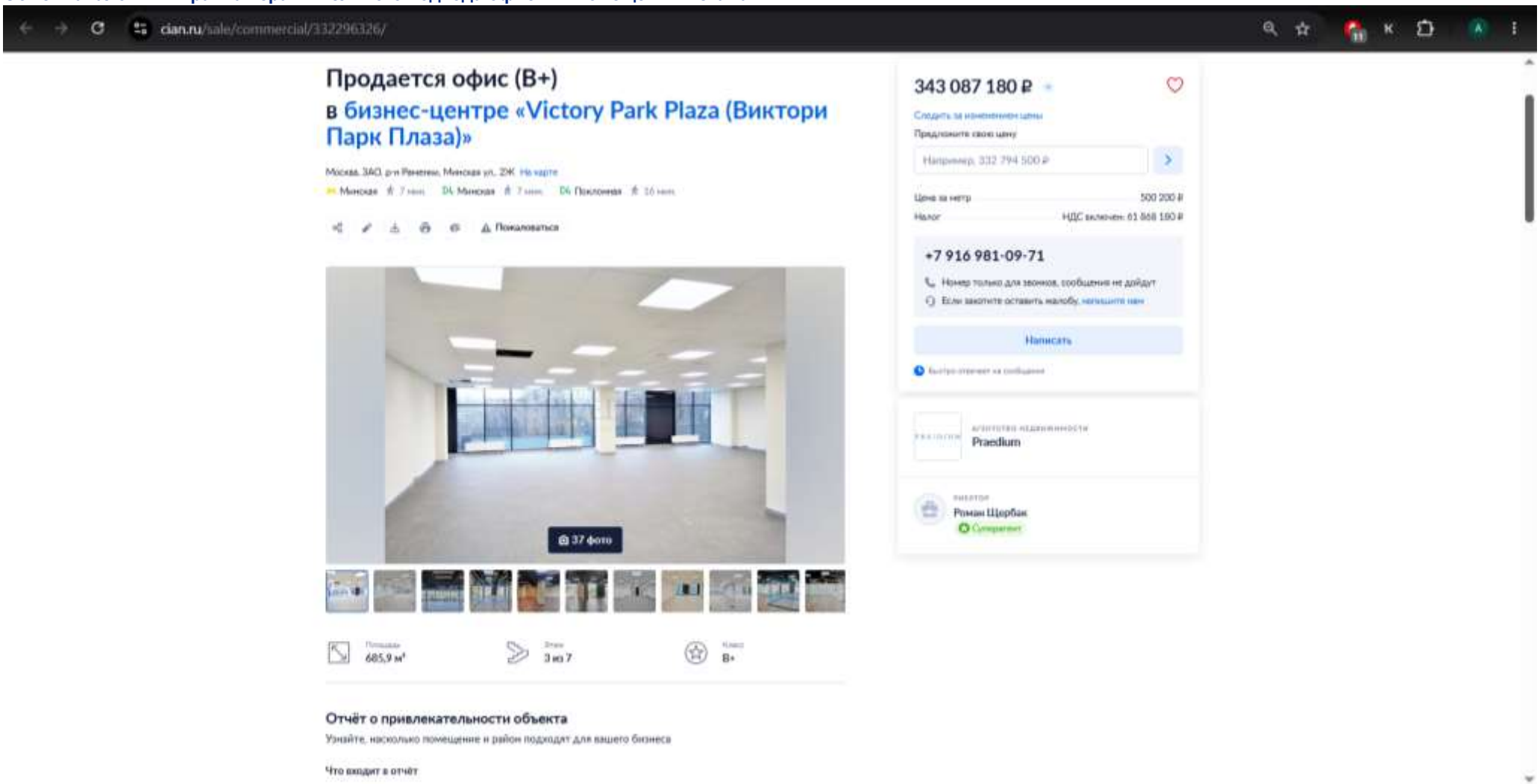
Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа



© 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)

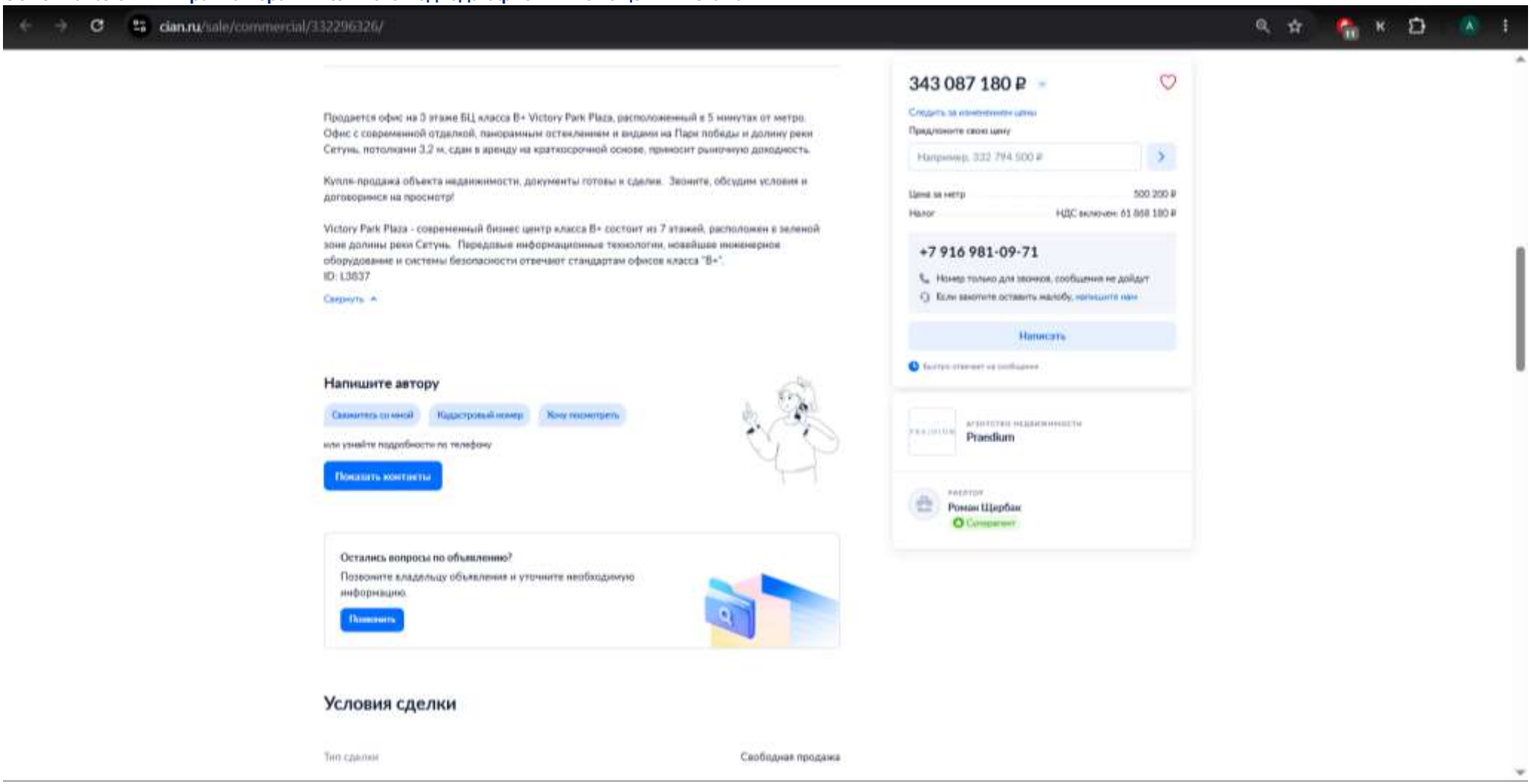
Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа



© 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)

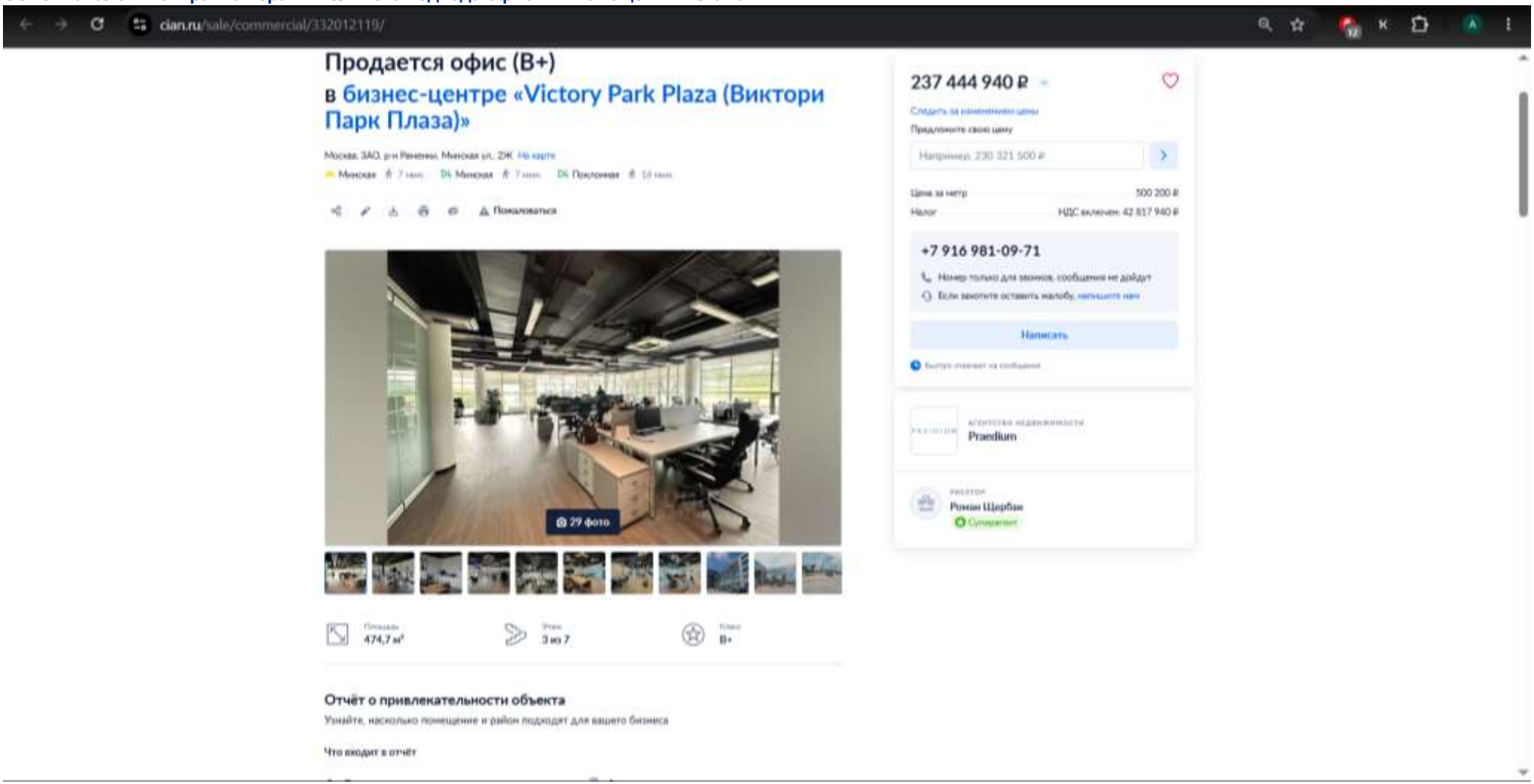
Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа



© 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)

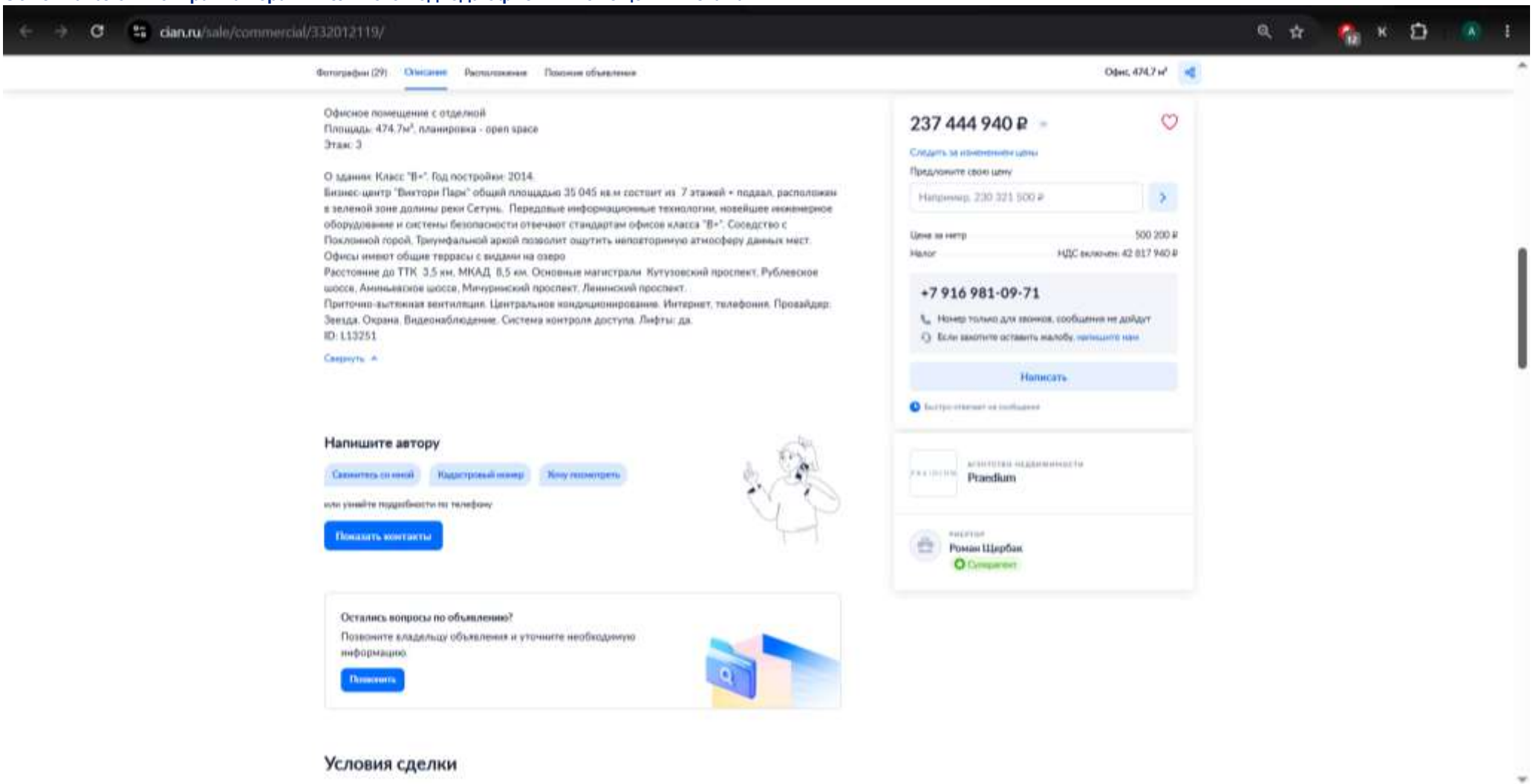
Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа



© 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)

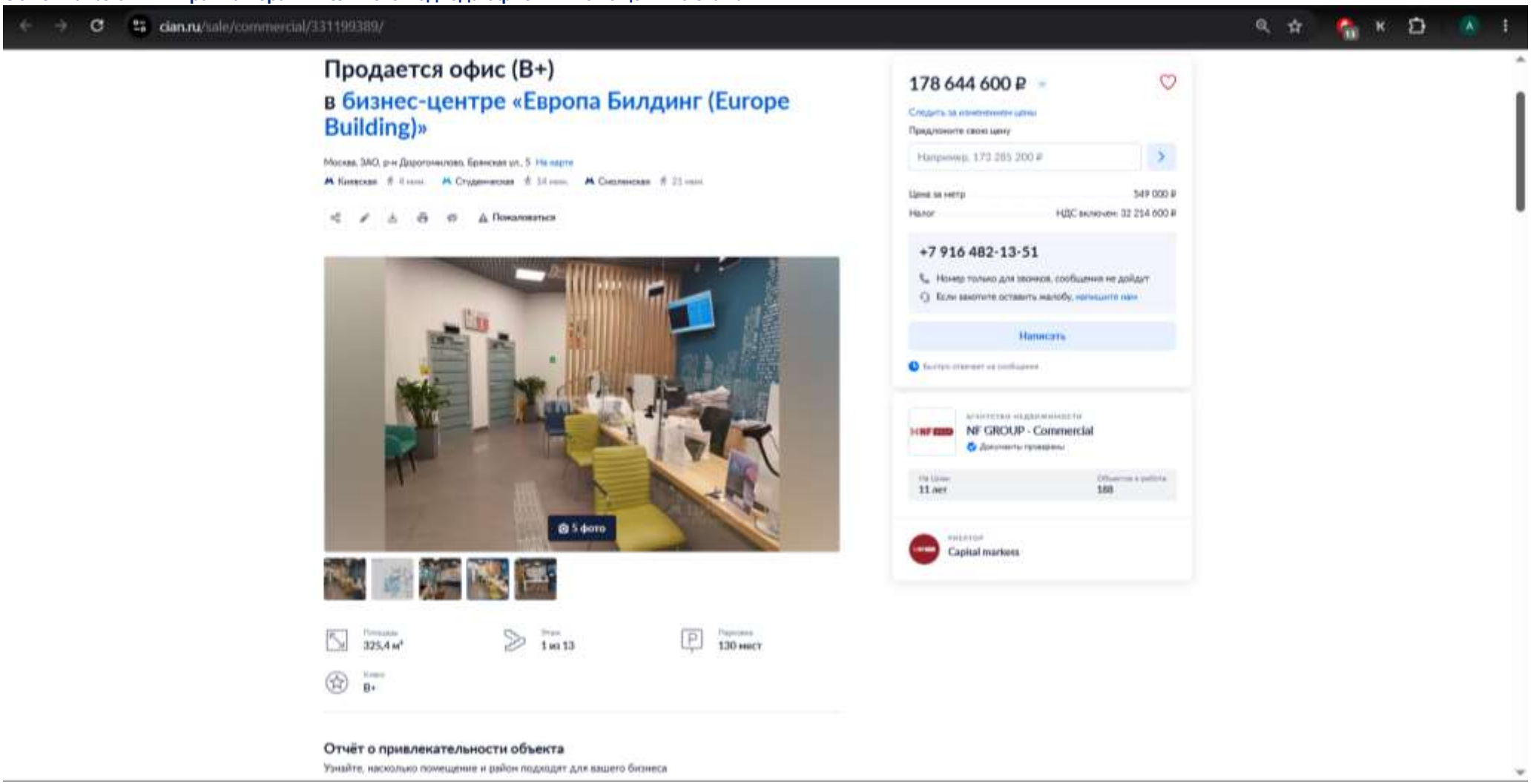
Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа



© 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)

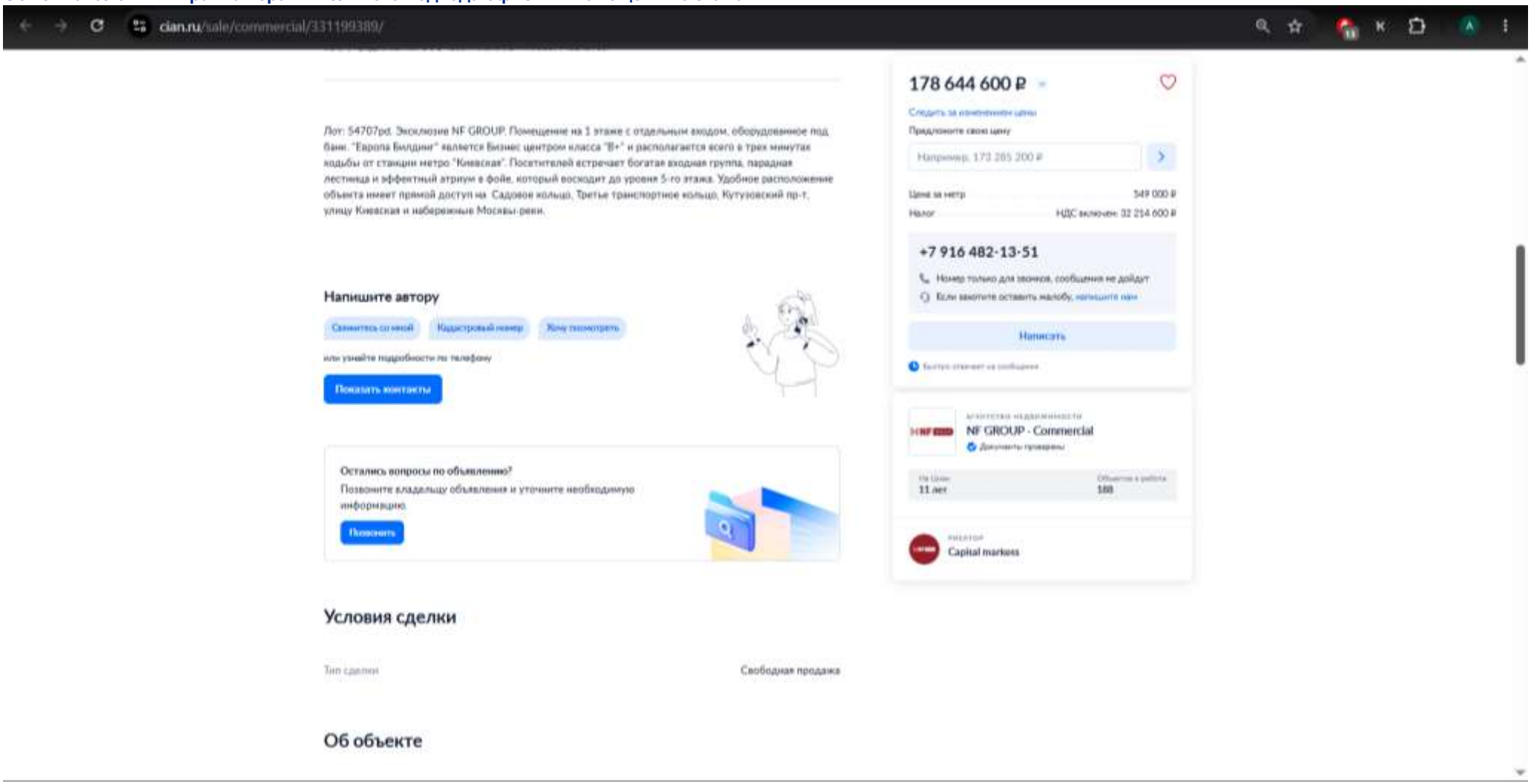
Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа



© 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)

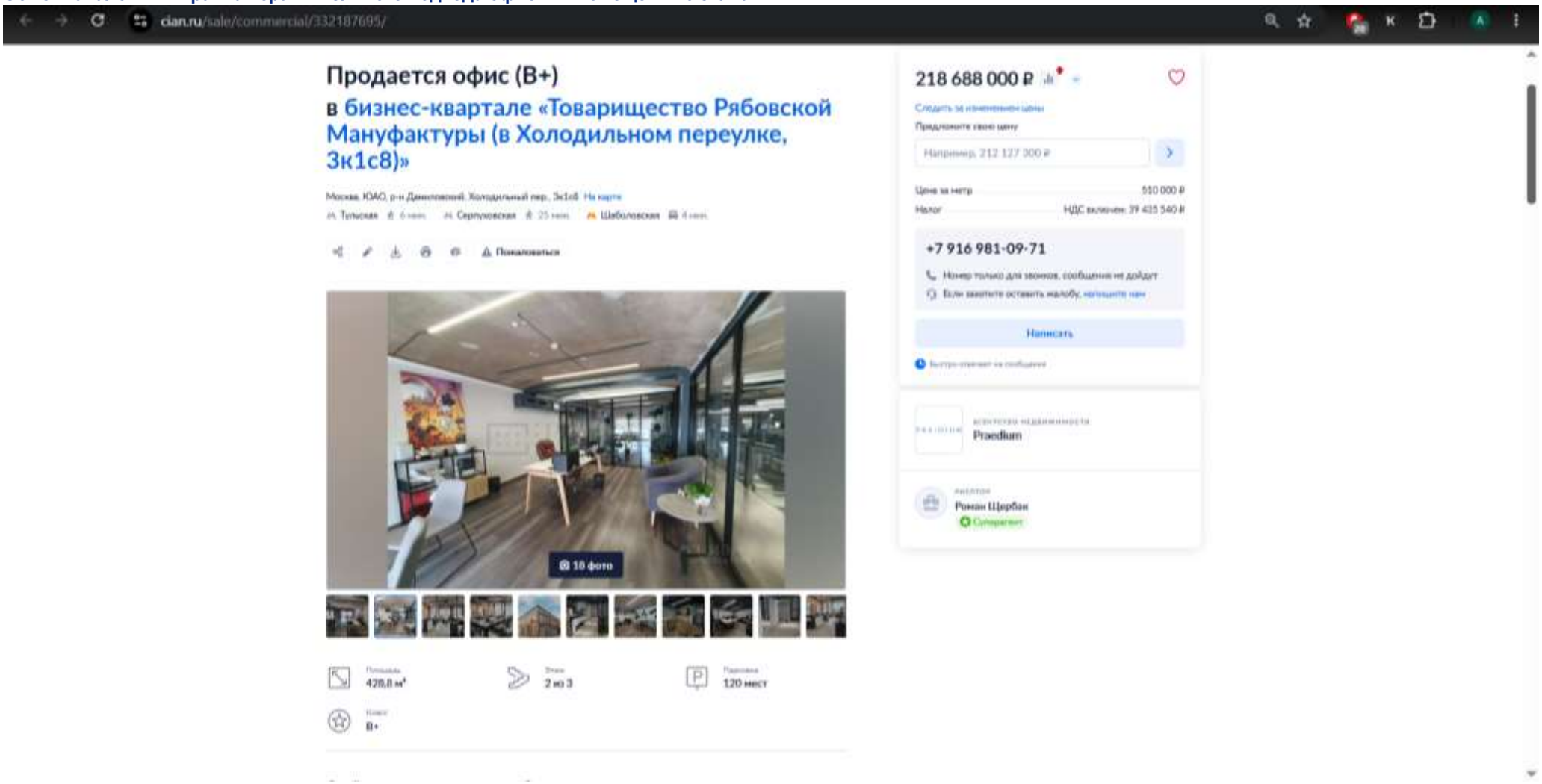
Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа



© 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)

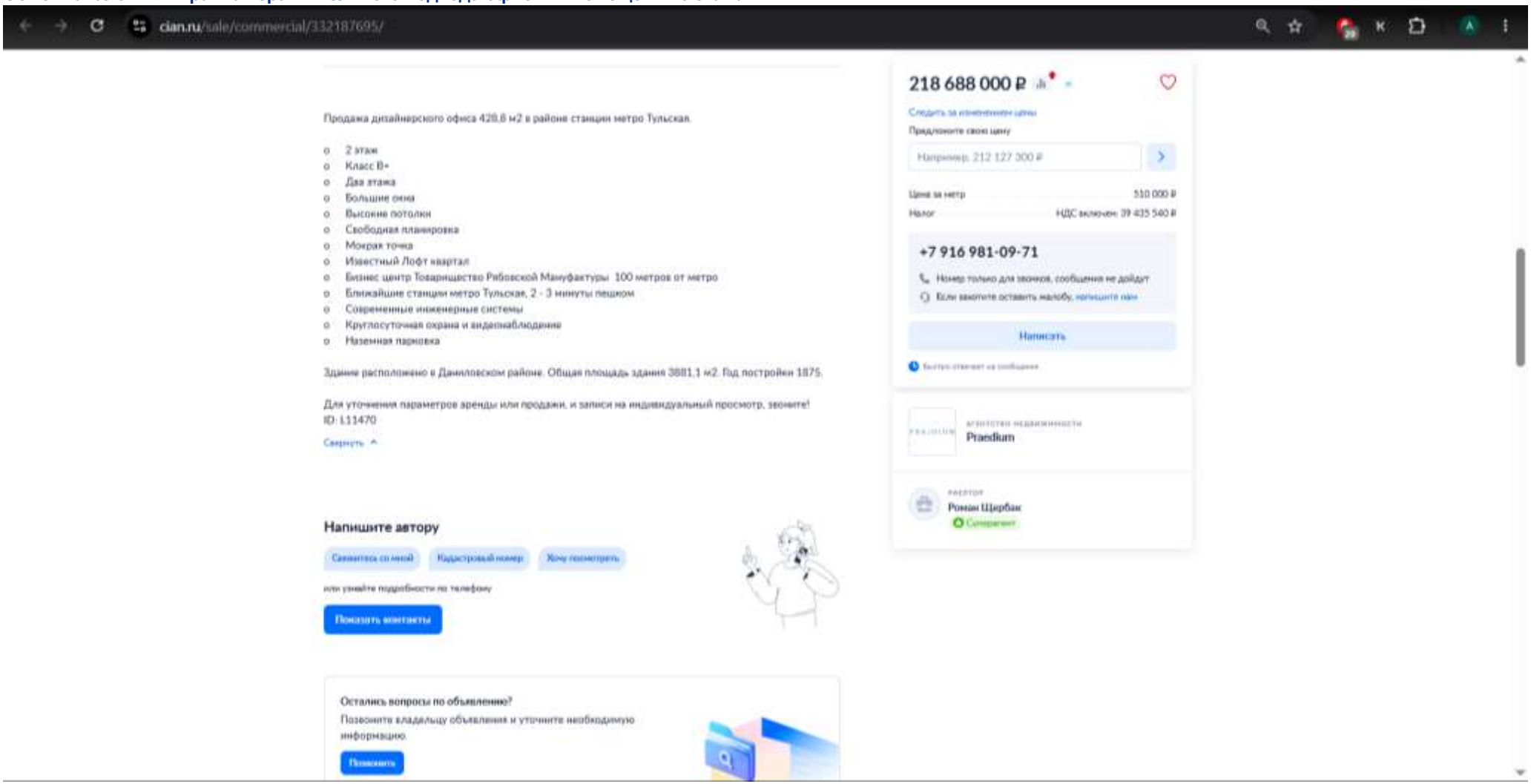
Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа



© 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)

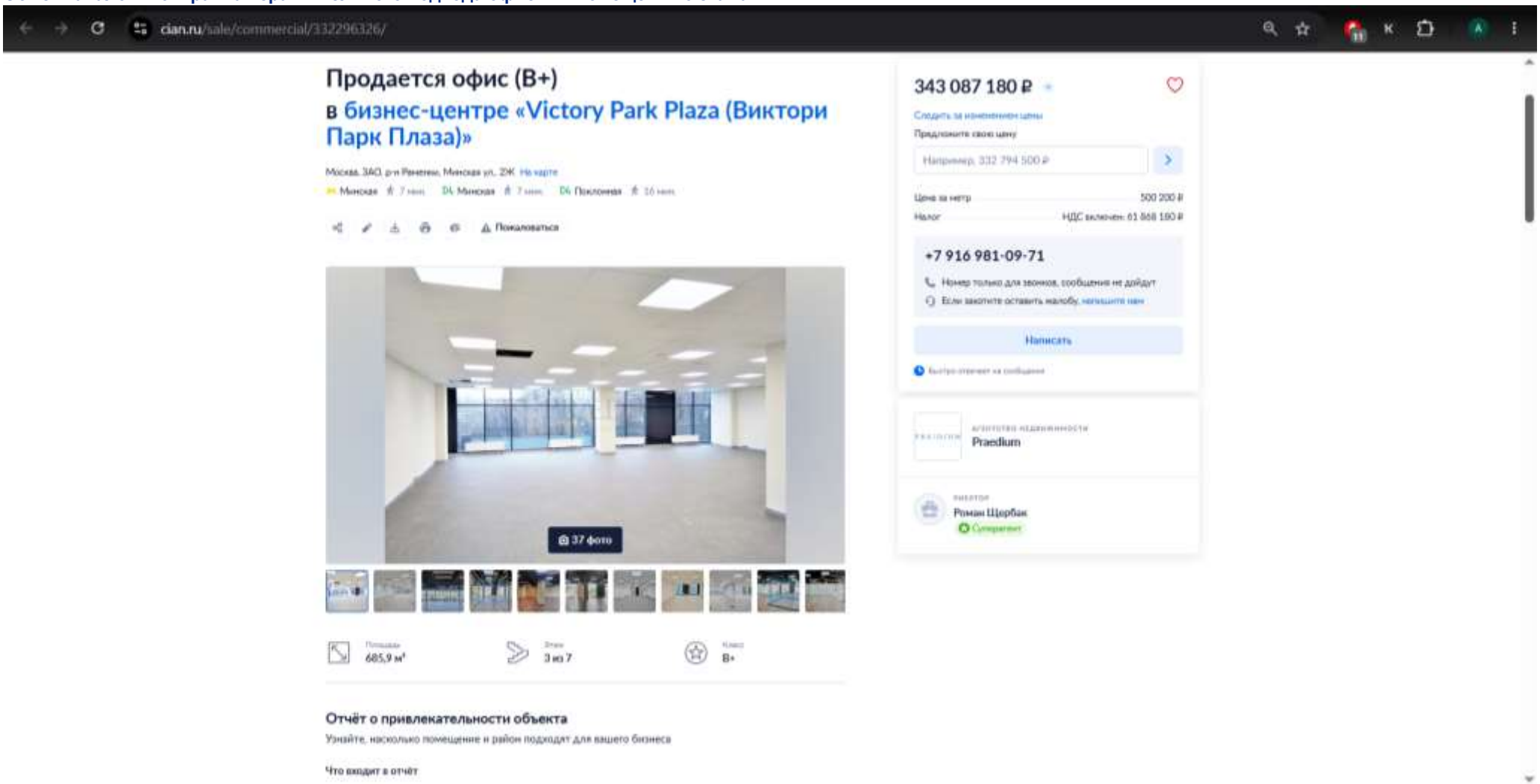
Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа



© 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)

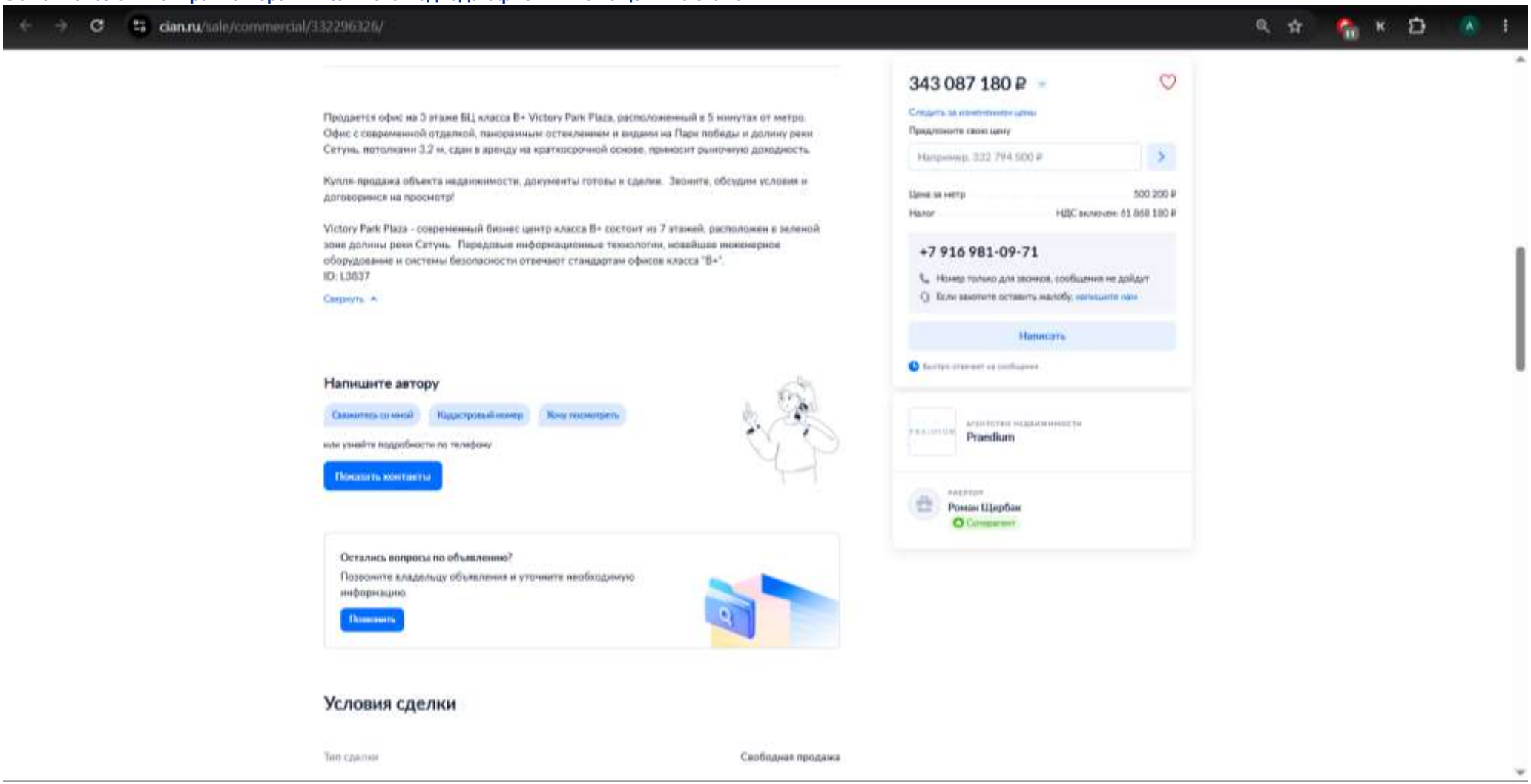
Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа



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

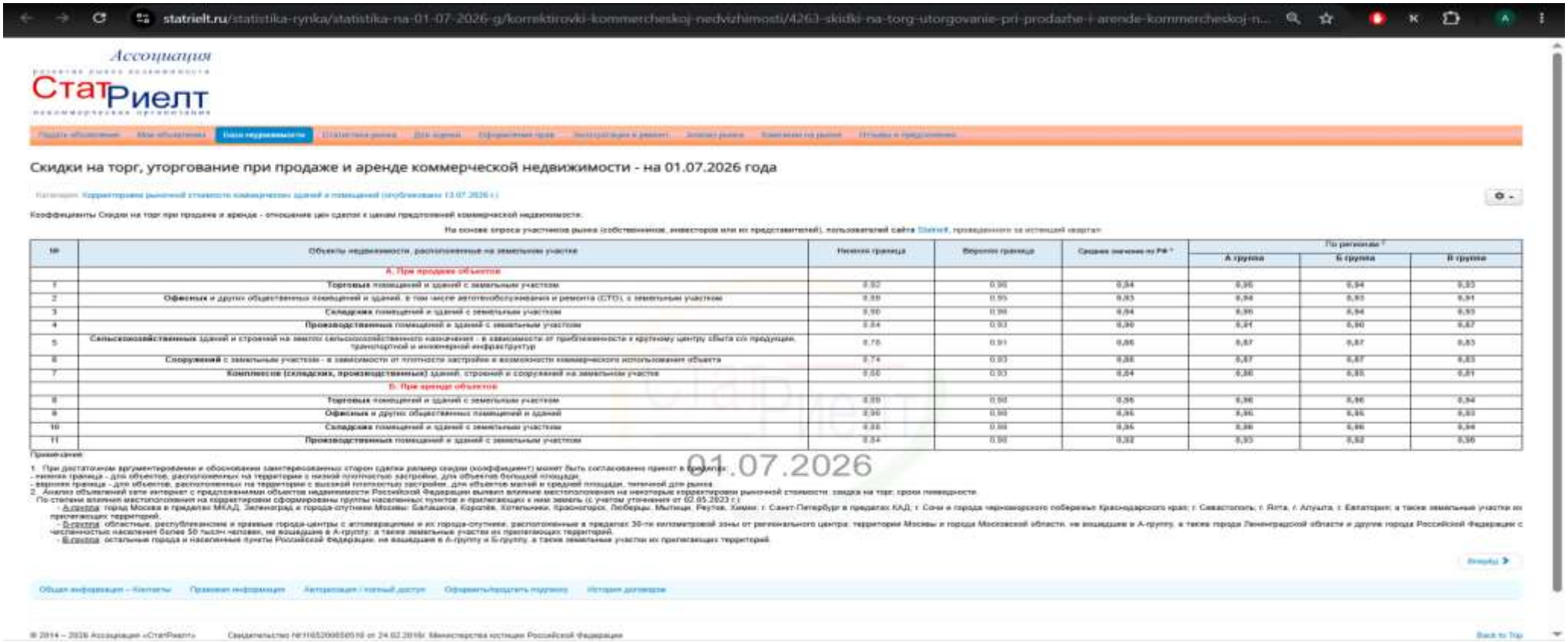
Информация из сети интернет (12/12)

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа



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

Дополнительные материалы и расчет (1/5)



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 значение

01.07.2026

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; срок 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.

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку | История договоров

© 2014 – 2026 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200065616 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Back to Top

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

Дополнительные материалы и расчет (2/5)

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.

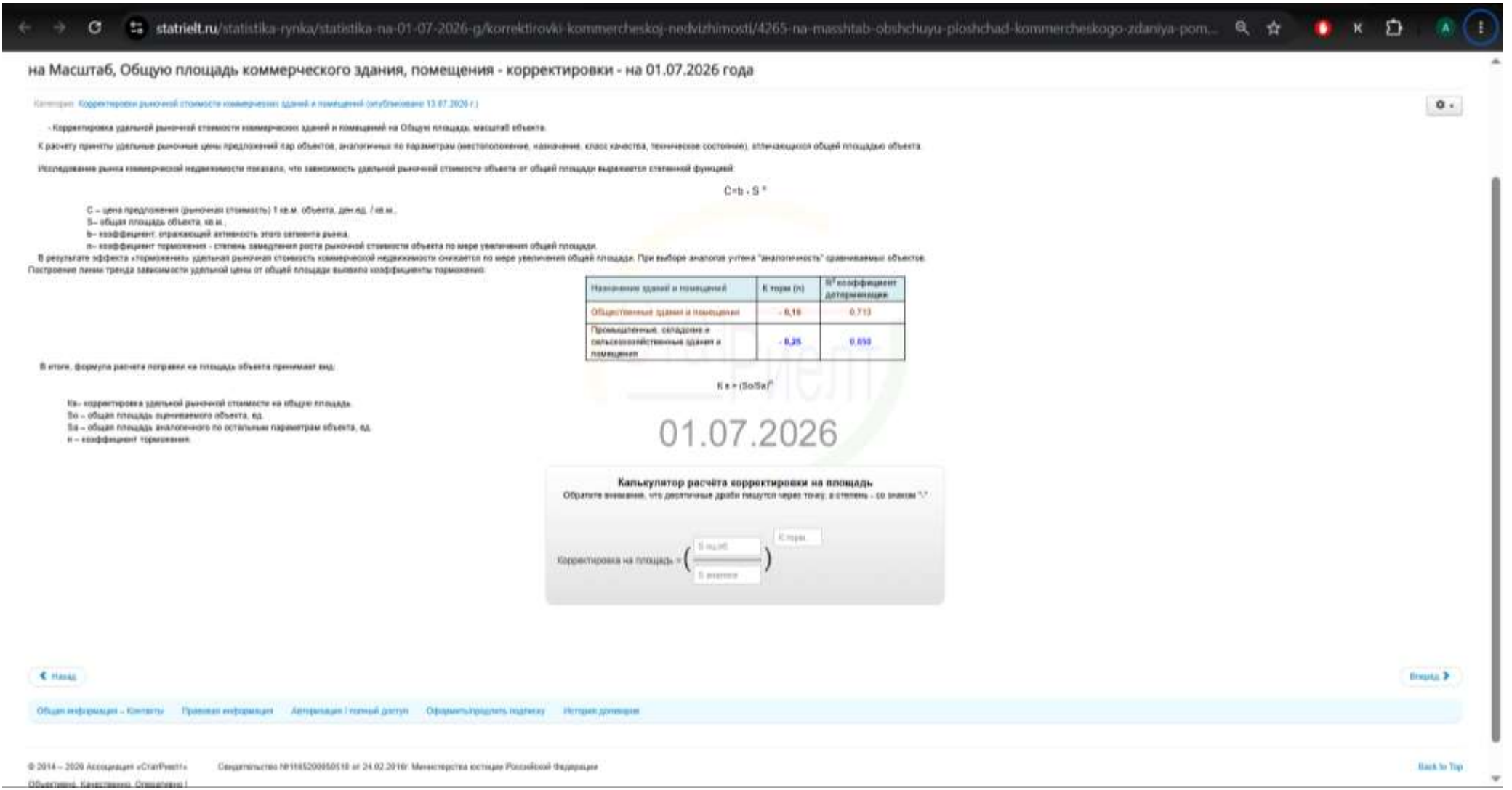
Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический ремонт	2 900	1 900	4 800
Типовой ремонт	3 500	2 300	5 800
Капитальный ремонт	5 300	3 400	8 700
Комфортный ремонт	9 600	6 200	15 800

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»

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

Дополнительные материалы и расчет (3/5)



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

Дополнительные материалы и расчет (4/5)

СРД №35, май 2025 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2025 гг.

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 в 2021 - 2025 гг.

№ п/п	Наименование	Населенный пункт	Средние сроки экспозиции, мес.					
			май, 2025 г.	май 2024 г.	октябрь, 2023 г.	май 2023 г.	март 2022 г.	март 2021 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1-комнатные квартиры	Москва	1,8...2,4	2,2...3,0	2...2,8	2...3,5	1,3...2,6	1,6...3
		Санкт-Петербург	2,5...4,5	2,1...2,8	1,9...2,6	2,1...2,5	1,0...2,1	0,8...2,55
		Екатеринбург	1,4...6,6	2,5...3,1	2,2...2,9	2,5...3,5	1,2...3	1,5...3
2	2-комнатные квартиры	Москва	1,9...2,9	2,1...2,8	2,2...2,9	2,1...3	1,8...3	2...3
		Санкт-Петербург	2,6...5,3	2,5...3,4	2,3...3,2	2,4...4	1,2...2	1,5...2,5
		Екатеринбург	1,6...6,9	2,6...3,5	2,3...3	2,8...3	1,3...2	1,5...2
3	3 и более-комнатные квартиры	Москва	2,9...3,1	2,9...3,7	2,8...3,5	3,5...4,5	1,8...2,9	2...3
		Санкт-Петербург	3,1...6,3	3,0...3,8	3,1...4	3,5...5	1,6...2,1	1,8...2,5
		Екатеринбург	2,3...7,5	2,7...3,8	2,8...3,7	3...5	1,5...2,8	1,5...3
4	Земельные участки под дачное строительство	Московская обл.	2,4...6,0	2,2...3,0	2,5...3,2	2,8...3,5	2...3	2...3
		Тульская обл.	3,3...4,5	3,5...4,9	3,7...5,4	4,5...6	3...4	3...5
5	Земельные участки под офисные и торговые цели	Москва	3,0...6,0	2,9...4,9	3...5,5	4...6	3,1...4,5	3...5
		Московская обл. (торговые цели)	3,5...6,5	3,0...4,2	3,2...4,5	3,5...5	4,3...5	4...5
6	Земельные участки под производственно-складские цели	Москва	1,6...6,5	3...4,0	3...4,2	3,5...5	2,6...4,5	3...5
		Московская обл.	2,9...5,5	3,2...5,2	3,8...5,5	4,5...6	4,1...5,5	4...6
7	Помещения (здания) производственные	Иркутск	3,0...8,1	3,7...5,8	3,5...5,2	4...6	3...6	3...6
		Киров	2,6...10,0	3,8...6,6	3,6...6,2	4...7	3,5...6	4...7
		Москва	3,1...5,1	3,5...5,8	3,4...5,2	4...6	3,5...4,5	4...5
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	4,8...6,1	4,3...5,8	4,7...5,9	5...7	5,2...7	5...9
		Санкт-Петербург	3,1...3,4	3,2...4,5	4,5...6,8	5...8	4,3...6	5...8
8	Помещения (здания) торговые	Иркутск	2,8...10,0	3,0...5,1	3,2...5,9	3,5...7	4,5...7	4...7
		Киров	4,0...10,7	4,9...5,5	4,2...6	4,5...7	4,3...6	4...6
		Москва	3,1...4,6	3,5...4,4	3,7...4,8	4...5	4,4...6	4...6
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	4,8...8,2	5...8	5...7	6...9	5,5...6	5...7
		Санкт-Петербург	3,1...5,0					
9	Помещения (здания) офисные	Москва	3,3...6,1	3,5...6,0	3,2...5,5	3,5...6	3...5	3...5
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	6,0...7,7	6...8	5...8	5...7	5,5...7	5...8
		Иркутск	3,8...6,5	5...8	5...7	6...8	4,5...7	4...7
		Санкт-Петербург	3,1...5,2	4,5...6,2	5...6,5	5,5...7	4,4...7	4...8
10	Гостиницы	Москва	5,0...7,2	7...8	8...9	9...10	8...9	7...9
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	5,5...11,8	9...12	9...11	9...12	7...9	6...9

Примечание:

Таблица 1.4.2. Основные факторы, влияющие на сроки экспозиции квартир

Группа факторов	Факторы
Превалирующие	• покупательная способность населения; • сегмент рынка (количество комнат).
Важные	• класс здания («А», «В», «С», «D»); • расположение на этажах здания.
Дополнительные	• местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки); • темп роста стоимости в сегменте квартир; • срок подготовки документов и т.п.

19

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

37

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

Дополнительные материалы и расчет (5/5)

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

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