
Отчет об оценке

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНТЕРПРОДРЕСУРС» (ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС») ОГРН: 1037739380678 ОТ 03.02.2003, ИНН: 7713282047; АДРЕС МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ: 105120, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, ПЕР. 2-Й СЫРОМЯТНИЧЕСКИЙ, Д. 1, ПОМЕЩ. 1/1

ТОМ II

ДАТА ОТЧЕТА: 22.10.2025
ДАТА ОЦЕНКИ: 30.06.2025
НОМЕР ОТЧЕТА 125.10.2025

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	3
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	5
2.2 Описание прав на Объект недвижимости	5
2.3 Местоположение Объекта недвижимости	6
2.4 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
2.5 Текущее использование Объекта оценки	15
2.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта	16
2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	17
3.1 Обзор рынка офисной недвижимости.	17
4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	34
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	36
5.1 Анализ земельного участка как условно свободного	37
5.2 Анализ земельного участка с улучшениями	37
5.3 Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	37
6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	38
6.1 Общие подходы	38
6.2 Согласование полученных результатов	40
6.3 Выбор использованных подходов и методов	40
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	42
7.1 Расчет стоимости доходным подходом	42
7.2 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	58
8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	59

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Согласно предоставленным Заказчиком Выписки из ЕГРН и другим правоустанавливающим документам (договор аренды на земельные участки) по состоянию на дату оценки нежилые помещения принадлежат ООО «Интерпродресурс», (ИНН: 7713282047) на правах собственности, земельный участок – на правах аренды. Далее представлен перечень объектов, обладателем которых является ООО «Интерпродресурс».

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0003001:2848	Право собственности	Выписка из ЕГРН 06.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118769705
Земельный участок	77:01:00003001:18	Право аренды	Договор аренды земельного участка №М-01-045782 от 04.12.2014 года (сроком до 29 июля 2063 года)

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

Общие допущения и ограничительные условия.

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

значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

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

Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

1. Оценка имущества проводилась на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра имущества. В случае недостаточности данных о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов Оценщик основывался на лично собранной информации, в том числе результатах проведенного осмотра оцениваемого имущества, личного профессионального опыта и знаний.
2. Все расчеты в данном Отчете выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с точностью расчетов, предусмотренной табличным процессором (15 знаков после запятой). При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.
3. Оценщик не проводил как часть своей работы техническое обследование зданий. По всем характеристикам физического состояния здания Оценщик полагался на данные Заказчика и на данные визуального осмотра Объекта.

Неопределенность оценки

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 06.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118769705 на нежилые помещения общей площадью 25 115,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003001:2848;
- Договор аренды земельного участка №М-01-045782 от 04.12.2014 года (сроком до 29 июля 2063 года);
- Технический паспорт, план БТИ и экспликация помещений.
- Реестр арендаторов по состоянию на 30.06.2025г.
- Данные о величине затрат на содержание объекта.

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

2.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

В состав Объекта недвижимости входят нежилые помещения общей площадью 25 115,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д.1 и относящийся к ним земельный участок с кадастровым номером 77:01:00003001:18.

Перечень составляющих Объект приведен в таблице ниже.

Таблица 1 Описание прав на Объекты недвижимости

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0003001:2848	Право собственности	Выписка из ЕГРН 06.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118769705
Земельный участок	77:01:00003001:18	Право аренды	Договор аренды земельного участка №М-01-045782 от 04.12.2014 года (сроком до 29 июля 2063 года)

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Зарегистрированные обременения

Согласно выписке из ЕГРН на нежилые помещения зарегистрированы обременения в виде договоров аренды. Других обременений на нежилые помещения не зарегистрировано.

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

Реквизиты Собственника (Субъекта права)

Наименование показателя	Характеристика
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью "Интерпродресурс"
Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "Интерпродресурс"
Адрес местонахождения	105120, город Москва, 2-й Сыромятнический пер, д. 1, помещ. 1/1
ОГРН	1037739380678 от 3 февраля 2003 г.
Дата государственной. регистрации	26.01.2001-
ИНН	7713282047
КПП	770901001

Балансовая стоимость

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

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость. Руб.
АДК "Дельта-Плаза	1 674 750 037.36	-	5 626 113 510,26
Итого	1 674 750 037.36	-	5 626 113 510,26

Источник: данные Заказчика

2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен на территории района «Таганский» Центрального Административного округа (далее – ЦАО) г. Москвы по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический переулок, дом 1.

Рисунок 1 Местоположение Объекта



Источник: <http://google.ru/maps>

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Москва – крупнейший по численности населения город России. Численность населения Москвы по данным Росстата по состоянию на 2022 г. составляет 12 455 682 чел. Плотность населения – 4 880,0 чел./кв. км.

Описание Центрального административного округа

Центральный административный округ Москвы – деловой и культурный центр столицы. На территории округа расположены органы политического руководства и государственной власти страны, представительства международных организаций, основные административные структуры города, крупные финансовые, коммерческие и общественные организации. Здесь зарегистрировано около 50% всех финансово-кредитных организаций города.

Округ является центром городских пассажиропотоков, местом сосредоточения культурно-исторических памятников, организаций культуры и досуга, образовательным центром города.

Основные транспортные магистрали округа – Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, улицы Охотный ряд, Новый Арбат, а также ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное и Садовое кольцо – играют роль важнейших коммуникационных каналов Москвы, соединяющих центр с периферийными районами города.

Описание Таганского района¹

Таганский район расположен на юго-востоке Центрального административного округа. Численность населения района по состоянию на 2024 год составляет примерно 135,106 тыс. человек. Площадь района составляет 8,01 кв. км.

Основными магистралями района являются улицы Николаямская, Таганская, Марксистская, Воронцовская, Большие Каменщики – Симоновский Вал, а также начало Нижегородской улицы и Волгоградского проспекта. Территорию района пересекает участок Садового кольца общей протяженностью примерно 2 км.

На территории Таганского района широко развита система общественного транспорта: по его территории проходят пять линий метрополитена, а также все виды наземного транспорта, включая трамваи. Трамвайные линии по Бульварному кольцу, Абельмановской улице и Рогожскому Валу, Большой Калитниковской улице и Андроньевской площади. На восточной окраине района, в Калитниках, расположено Октябрьское трамвайное депо.

Северо-восточную границу района огибают линии Горьковского и Курского направлений Московской железной дороги (МЖД).

Локальное местоположение Объекта

Объект находится по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., дом 1. Анализируемое здание расположено на первой линии застройки на пересечении 2-го Сыромятнического переуллка и Сыромятнической улицы.

Территория вблизи Объекта имеет различное функциональное назначение: высока плотность застройки жилыми и административными зданиями с объектами торгово-бытового назначения на первых этажах.

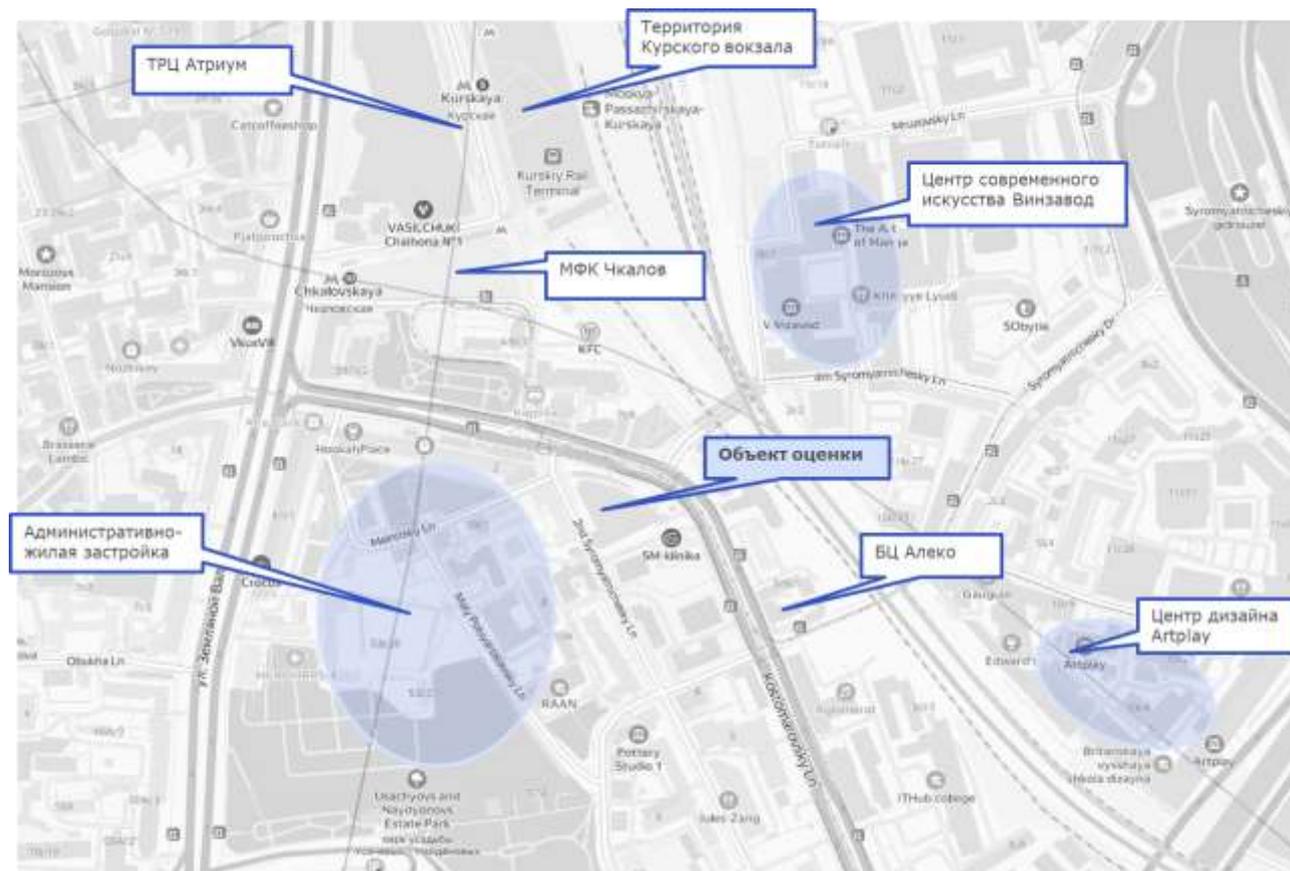
Ближайшее окружение Объекта оценки составляют здания различного назначения:

- К северу от Объекта расположены площадь Курского вокзала и выходы из станций метро «Курская» и «Чкаловская»;
- На первой линии Садового кольца перед Курским вокзалом находится торгово-развлекательный комплекс «Атриум» (Земляной Вал ул., д. 33);
- С севера находится территория Московского насосного завода (МНЗ) (Верхняя Сыромятническая ул., д. 7), строения которого сданы в аренду различным компаниям под офисы и торговые помещения;
- К западу от Объекта расположен офисный центр «Алеко» (Костомаровский пер., 3/9);
- К югу от Объекта территория жилого комплекса Royal House;
- С востока от Объекта проходит линия МЖД Курского направления, за которой находится крупный центр современного искусства «Винзавод» (4-й Сыромятнический пер., д. 1) и центр дизайна «Artplay» (ул. Н.Сыромятническая, д.10);
- К юго-востоку расположен многофункциональный квартал ОАО «МАРС» (на территории бывшей швейной фабрики им. Клары Цеткин), который специализируется на оказании следующих услуг: предоставление в аренду офисных и складских помещений, средств телепроизводства, павильонов для съемок и пр.;
- Прочие объекты административно-жилой застройки.

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

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

Рисунок 2 Непосредственное окружение Объекта



Пешеходная доступность

Для офисных зданий пешеходная доступность оценивается, как правило, от ближайших станций метрополитена. Объект оценки расположен в пешеходной доступности от станций метрополитена «Курская» и «Чкаловская» (расстояние от станций метро до Объекта 5 минут пешком, около 350 м).

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

Транспортная доступность

Оцениваемый Объект находится на расстоянии ~250 м по Верхней Сыромятнической улице от одной из основных транспортных магистралей г. Москвы – Садового кольца. Местоположение Объекта характеризуется также удобным доступом к Бульварному и Третьему транспортному кольцу.

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

Визуализация

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

Оцениваемый Объект расположен на первой линии застройки по Верхней Сыромятнической улице и хорошо просматриваться при движении по ней в обоих направлениях. Сыромятническая улица - это второстепенная улица, характеризующихся средними транспортными и низкими пешеходными

потоками. Визуализация Объекта относительно крупных транспортных магистралей города отсутствует. Таким образом, уровень визуализации Объекта можно оценить на среднем уровне.

Выводы

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

2.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

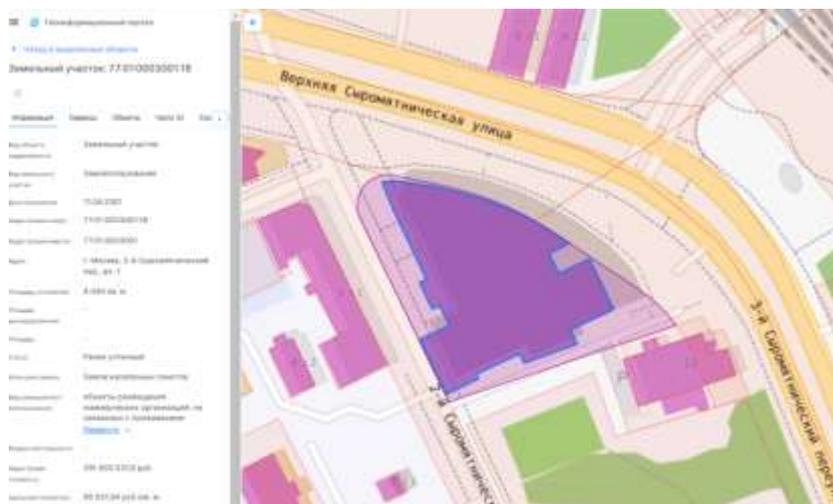
Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой.

Земельный участок

Согласно данным Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-045782 от 04.12.2014 года к Объекту оценки относится земельный участок площадью 4 040 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003001:18. По данным Заказчика земельный участок, относящийся к Объекту оценки, находится в аренде сроком на 49 лет, что подтверждается Договором аренды земельного участка №М-01-045782 от 04.12.2014 года.

Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

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



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>

Таблица 2 Описание земельного участка

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес земельного участка	г. Москва, 2-й Сыромятнинский пер., вл.1
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0003001:18
Площадь земельного участка, кв. м	4 040,0
Площадь земельного участка Объекта оценки, кв.м	3 981,0 (согласно доле в праве)
Кадастровая стоимость, руб.	391 605 037,60
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	96 931,94
Кадастровая стоимость земельного участка Объекта оценки, руб	385 886 053,14
Тип права	Право аренды сроком на 49 лет
Правообладатель	ООО "Интерпродресурс", ИНН: 7713282047
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5)
Рельеф участка	ровный, без существенных уклонов

Наименование показателя	Характеристика
Форма участка	неправильная

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

Нежилые помещения

На дату проведения оценки Объект оценки представляет собой нежилые помещения (в составе бизнес-центра «Дельта-Плаза») общей площадью 25 115,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., дом 1. Год постройки Объекта (согласно данным Технического паспорта на здание, предоставленного Заказчиком) – 2011. Анализируемое здание бизнес-центра имеет переменную этажность 6-9 надземных этажей (без учета технического этажа) и 2 подземных уровня. На подземных этажах расположен паркинг вместимостью 163 машиноместа.

Центральный вход в здание бизнес-центра расположен со стороны 3-го Сыромятнического переуллка, в который переходит Верхняя Сыромятническая улица, там же расположен въезд в подземный паркинг. Въезд из подземного паркинга находится со стороны Верхней Сыромятнической улицы. Кроме центрального входа имеются дополнительные входы с торцов здания.

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



Источник: публичная кадастровая карта

Ниже представлено описание зданий/помещений.

Таблица 3 Краткая характеристика нежилых помещений

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Нежилые помещения
Адрес	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д.1
Кадастровый номер	77:01:0003001:2848
Кадастровая стоимость, руб.	3 204 819 271,18
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	127 604,26
Общая площадь, кв. м	25 115,3
Этажность	переменная этажность 6-9 надземных этажей (без учета технического этажа) и 2 подземных уровня
Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	2011
Назначение	Офисное здание

Источник: Выписка из ЕГР, поэтажные планы и экспликации

Поэтажные планы по данным технического паспорта БТИ приведены ниже.

План этажа
Этаж 1



План этажа
Этаж 2



План этажа
Этаж 3



План этажа
Этаж 4



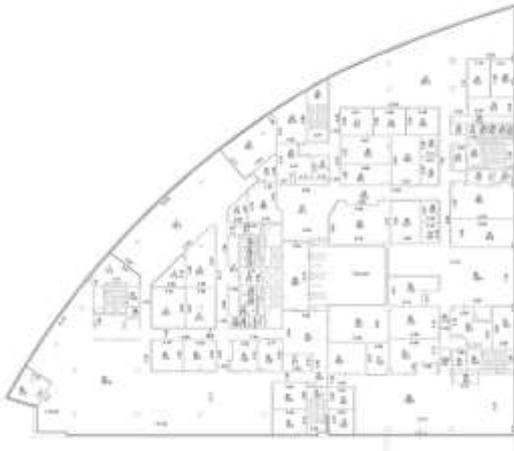
План этажа
Этаж 5



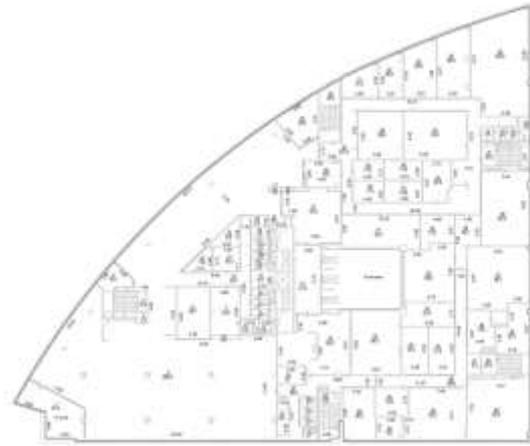
План этажа
Этаж 6



План этажа
Этаж 7



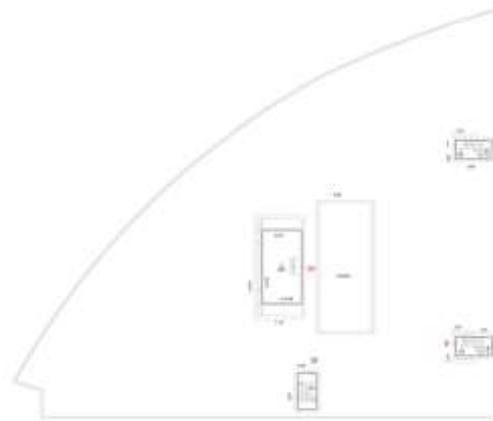
План этажа
Этаж 8



План этажа
Этаж 9



План этажа
Навигация



План этажа
Полосы 1



План этажа
Полосы 2



Масштаб 1:500

Описание инженерной обеспеченности Объекта

Технические характеристики Объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 4 Технические характеристики Объекта

Показатель	Значение
Общая площадь	25 115,3 кв. м
Площадь наземной части	20 477,1 кв. м
Количество входов в здание.	13 входов (включая тех. помещения здания)
Тип здания	Монолит
Тип перекрытий	Железобетонные
Тип планировки	Открытая
Описание внутренней отделки помещений	Во всех помещениях выполнена стандартная офисная отделки
Шаг колон	8x8
Глубина этажа	От 3м до 15 м
Высота потолка в отделанном состоянии.	2,7 м – 2,8 м
Возможность установки фальшпола	Есть на всех этажах, кроме 1-го эт.
Телекоммуникации	Наличие телефонных линий, в том числе оптико-волоконна Пять независимых телекоммуникационных провайдера
Электроснабжение	2 категория Установленная электрическая мощность 3,85 мВт 2 независимых источника электроснабжения
Пожарная безопасность	Система подпора воздуха Система дымоудаления Спринклера система пожаротушения Детекторы дыма, определяющие местоположение источника дыма Система голосового оповещения
Вентиляция, кондиционирование	Система вентиляции и кондиционирования воздуха. Для обеспечения помещений наружным воздухом в здании смонтированы центральные приточно-вытяжные установки. Для обеспечения компенсации тепловыделений в здании на кровле смонтированы холодильные машины. На осенне-весенний и зимний периоды предусмотрен режим «зимнего холода».
Лифты	9 лифтов (включая 3 панорамных), грузоподъемность 1 000 кг, из которых 2 опускаются в подземный уровень; 1 грузовой лифт, грузоподъемность 200 кг

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Информация о накопленном износе

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

Оценка технического состояния объекта капитального строительства

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

Таблица 5 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Исправное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	0 – 20%

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Работоспособное состояние	- категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается	20 – 40%
Ограниченно работоспособное состояние	- категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации	40 – 60%
Недопустимое состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)	60 – 80%
Аварийное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)	Более 80%

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

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

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

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

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

Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

На основании проведенного визуального осмотра Оценщик заключает, что состояние Объекта может быть охарактеризовано как «Работоспособное состояние» в шкале оценок состояния «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», что соответствует градации удовлетворительного состояния по

Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404.

2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. Общая арендуемая площадь, согласно данным Заказчика, в соответствии со стандартами ВОМА составляет 22 186 кв. м.

По состоянию на дату проведения оценки почти все площади Объекта оценки сданы в аренду. По состоянию на дату оценки есть одно вакантное офисное помещение площадью 77.6 кв. м, что составляет менее 0,3% от общей арендуемой площади.

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

Этаж	Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	174,6	Помещения столовой
1 этаж	1 817	Офисные, торговые и вспомогательные помещения. Помещения столовой
2 этаж	2 373	Офисные и вспомогательные помещения
3 этаж	2 380	Офисные и вспомогательные помещения
4 этаж	2 408	Офисные и вспомогательные помещения
5 этаж	2 567	Офисные и вспомогательные помещения
6 этаж	2 415	Офисные и вспомогательные помещения
7 этаж	2 689	Офисные и вспомогательные помещения
8 этаж	2 682	Офисные и вспомогательные помещения
9 этаж	2 680	Офисные и вспомогательные помещения
Итого		

Источник: реестр арендаторов на 30.06.2025, предоставленный Заказчиком

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

Таблица 7 Реестр арендаторов

Этаж	Арендатор	Юр. Лицо	№ договора	Дата окончания договора	Арендная площадь	Ставка Б/П/м2 на 01.01.25	Ставка ЭС/м2 на 01.01.2025	Ставка ЭС, руб. с учетом	Индексация ЭС	Дата индексации	Парковка кол. мест	Стоимость 1 м/м на 01.01.2025
9 этаж	Peugeot Citroen Rus	ООО "Пежо Ситроен РУС"	41/ДДА/2021	28.02.2027	680,4	26 332,7р.	8 930,2р.	8 930р.	0,8%	01.03.25	12 м/м	21 753,1р.
9 этаж	Смит энд Нэфью	ООО "Смит энд Нэфью"	ДДА-04/2016	18.05.2030	1 194,4	29 976,7р.	9 641,2р.	9 641р.	6,0%	18.05.25	10 м/м	23 820,3р.
9 этаж	Нутриция	Нутриция ООО	06/ДДА/2023	14.05.2029	805,1	28 500,0р.	8 700,0р.	8 700р.	7,0%	15.05.25	12 м/м	20 000,0р.
8 этаж	Swatch	ООО "Свотч Груп (РУС)"	ДДА - 3/15	31.03.2031	2 682,2	28 355,0р.	8 560,0р.	8 560,0р.	7,0%	01.01.25	8 м/м	23 005,0р.
7 этаж	ЦРТ ООО	"Центр речевых технологий" ООО	№ 07/ДДА/2024	15.09.2027	1 560,1	27 500,0р.	8 700,0р.	8 700р.	9,5%	16.09.25	19 м/м	20 000,0р.
7 этаж	Банк Санкт-Петербург	ПАО "Банк Санкт-Петербург"	ДДА №-34ДД/А2020	21.05.2030	1 128,5	31 218,4р.	9 291,2р.	9 291,2р.	5,5%	21.05.25	2 м/м	21 060,0р.
6 этаж	Мастер Бэринг	ООО "Мастер Бэринг"	05/ДДА/2024	19.09.2027	851,0	28 000,0р.	8 700,0р.	8 700р.	7,0%	20.09.25	11 м/м	20 000,0р.
6 этаж	УралАти	ПАО «Уральский завод авто-текстильных»	04/ДДА/2024	31.05.2027	516,0	26 700,0р.	8 700,0р.	8 700р.	9,5%	01.06.25	3 м/м	20 000,0р.
6 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс"	03/ДДА/2024	31.05.2027	362,3	26 700,0р.	8 700,0р.	8 700р.	9,52%	01.06.25		
6 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс"	12/ДДА/2022	31.12.2027	457,3	28 466,0р.	9 130,70р.	9 131р.	9,52%	01.02.25		
6 этаж	АО «БЛИНК КЭПИТАЛ»	АО «БЛИНК КЭПИТАЛ»	№ 06/ДДА/2025	25.09.2028	228,0	28 000,0р.	9 500,00р.	9 500р.	9,5%			
5 этаж	М-Сталь	ООО "М - Сталь"	11/ДДА/2022	31.12.2027	1 203,1	28 358,0р.	10 043,8р.	10 043,8р.	9,5%	01.12.25	4 м/м	23 632,4р.
5 этаж	Pirelli	ООО "Пирелли Тайр Россия"	03/ДДА/2022	22.05.2028	805,4	29 895,0р.	10 106,4р.	10 106,4р.	-1,1%	23.05.25	12 м/м	21 269,2р.
5 этаж	Prahair	ООО «ПРАКСЭА РУС»	03/ДДА/2023	27.04.2027	205,0	28 090,0р.	9 010,0р.	9 010,0р.	6,0%	28.04.25	2 м/м	19 080,0р.
5 этаж	Mattel	ООО "Mattel"	07/КДА/2024	15.12.2026	31,0	31 500,0р.	8 900,0р.	8 900,0р.	9,5%	15.01.25	0 м/м	17 640,0р.
5 этаж	ПЛАНТИК	ООО "ПЛАНТИК"	08/ДДА/2022	15.09.2028	153,0	30 899,0р.	9 550,6р.	10 200,0р.	9,5%	16.09.26	1 м/м	21 438,3р.
5 этаж	Pirelli	ООО "Пирелли Тайр Россия"	03/ДДА/2022	22.05.2028	170,0	33 500,0р.	10 000,00р.	10 000,0р.	9,5%		0 м/м	0,0р.
4 этаж	Tebodin	ООО «Райнет» бывш. Бюффонгер Тебодин	ДДА-05/2016	24.03.2027	235,9	28 900,0р.	8 500,0р.	8 500,0р.	7,0%	25.03.25	2 м/м	22 000,0р.
4 этаж	Ямаха Мюзик	ООО «Ямаха Мюзик»	08/ДДА/2023	31.03.2028	240,5	30 000,0р.	8 700,00р.	8 700,00р.	9,5%		4 м/м	15 000,0р.
4 этаж	ООО "ГКС"	ООО «ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	01/ДДА/2023	28.02.2026	795,0	28 620,0р.	9 010,00	9 010,00	6,0%	01.03.25	3 м/м	21 200,0р.
4 этаж	ООО "ГКС"	ООО «ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	01/ДДА/2023	28.02.2026	536,5	28 090,0р.	9 010,00	9 010,00	6,0%	01.09.25	2 м/м	Стоимость м/м вкл. в БАП
4 этаж	Сапоп	ООО «Канон Ру»	04/ДДА/2023	14.05.2026	231,0	31 151,0р.	9 345,54	9 345,54	10,0%	15.05.25	9 м/м	20 409,8р.
4 этаж	Софи-Софт МСК	ООО "Софи-Софт МСК"	02/КДА/2023	16.01.2026	17,0	27 030,0р.	9 010,00	9 010,00	6,0%	17.03.25		
4 этаж	СК "АСТК"	ООО Страховая компания "АСТК"	ДДА-25/2016	19.02.2027	352,4	28 090,0р.	8 988,80	8 988,80	6,0%	20.02.25	1 м/м	25 842,8р.
3 этаж	УК Доминанта	УК Доминанта	02/ДДА/2025	31.08.2025	962,3	33 000,0р.	9 500,00	9 500,0р.	9,5%		21 м/м	21 000,0р.
3 этаж	Адэю (ТПК Электронельская)	ООО "АВАНТА Солушенс"	ДДА-29/2019	10.09.2028	139,5	31 484,8р.	9 731,7р.	9 950р.		11.09.26		
3 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс"	12/ДДА/2022	31.12.2027	1 262,1	25 780,8р.	9 130,7р.	9 130,7р.	9,52%	01.01.25	6 м/м	21 483,0р.
3 этаж	Ковидиен	ООО «Ковидиен Евразия»	20/КДА/2017	18.09.2026	16,5	32 800,4р.	8 934,0р.	8 934,0р.				
2 этаж	УК Доминанта	УК Доминанта	02/ДДА/2025	31.08.2025	920,0	33 000,0р.	9 500,00	9 500,0р.	9,5%			
2 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс"	12/ДДА/2022	31.12.2027	1 132,0	27 929,2р.	9 130,70р.	9 130,7р.	9,52%	01.01.25		
2 этаж	ICON	ООО "Айкон"	№ 05/ДДА/2023	02.03.2027	321,1	27 000,0р.	8 500,0р.	8 500,0р.	9,5%	02.03.25	2 м/м	16 000,0р.
1 этаж	БАНК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ	ПАО "БАНК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"	№ 02/КДА/2022	06.09.2026	108,85	29 213,6р.	8 764,1р.	8 764,1р.	6,0%	07.02.25	1 м/м	22 472,0р.
1 этаж	Банк Санкт-Петербург	ПАО "Банк Санкт-Петербург"	№ 01/КДА/2022	14.09.2026	145,00	28 938,7р.	8 681,6р.	8 681,6р.	5,5%	15.02.25		
1 этаж	ПЛАНТИК	ООО "ПЛАНТИК"	08/ДДА/2022	15.09.2028	31,3	21 438,29	9 550,6р.	10 200,0р.	9,5%	16.09.26		
1 этаж	Планируемый, 1эт. (599,7 кв. м.)	Общество с ограниченной ответственностью	№ 04/ДДА/2025	30.09.2028	599,7	размер платы с ТО 20%, но не	размер платы с ТО 20%, но не		нет			
1 этаж	Кафе "Жираф"	ИП Абрамов Лазер Абрам Саевич	06/ДДА/2022	31.07.2028	28,0	153 130,38			7,0%			
1 этаж	УК Доминанта	УК Доминанта	02/ДДА/2025	31.08.2025	485,0	33 000,0р.	9 500,00	9 500,0р.	9,5%			
1 этаж	АЛПАЙН ТЭКС	ООО «АЛПАЙН ТЭКС»	04/ДДА/2022	31.10.2028	177,0	29 213,60	8 988,8р.	9 950,0р.	0,0%	01.11.26		
1 этаж	ИП Фролов Н.К. (89,2 кв. м.)	ИП Георгиян Михаил Каренович 1эт. (89,2 кв. м.)	№ 05/ДДА/2025	30.09.2026	89,2			10 224р.	0,0%			
1 этаж	ООО «Олимп»	ООО «Олимп»	03/ДДА/2025	14.03.2028	75,4	35 000,00	9 200,00	9 200,0р.	6,0%			
-1 этаж	Планируемый, 1эт. (174,6 кв. м.)	Общество с ограниченной ответственностью	№ 04/ДДА/2025	30.09.2028	174,6	размер платы с ТО 20%, но не	размер платы с ТО 20%, но не		нет			
-1 этаж	Вакансия	вакантные машиноместа	ДВОУ						0,0%		14 м/м	
-1 этаж	Вакансия	ИП Митурин А.М.	П/10/2024	27.12.2025							2 м/м	

Источник: реестр арендаторов на 30.06.2025, предоставленный Заказчиком

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

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

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

3.1 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Индикаторы рынка Москвы, I полугодие 2025 г.



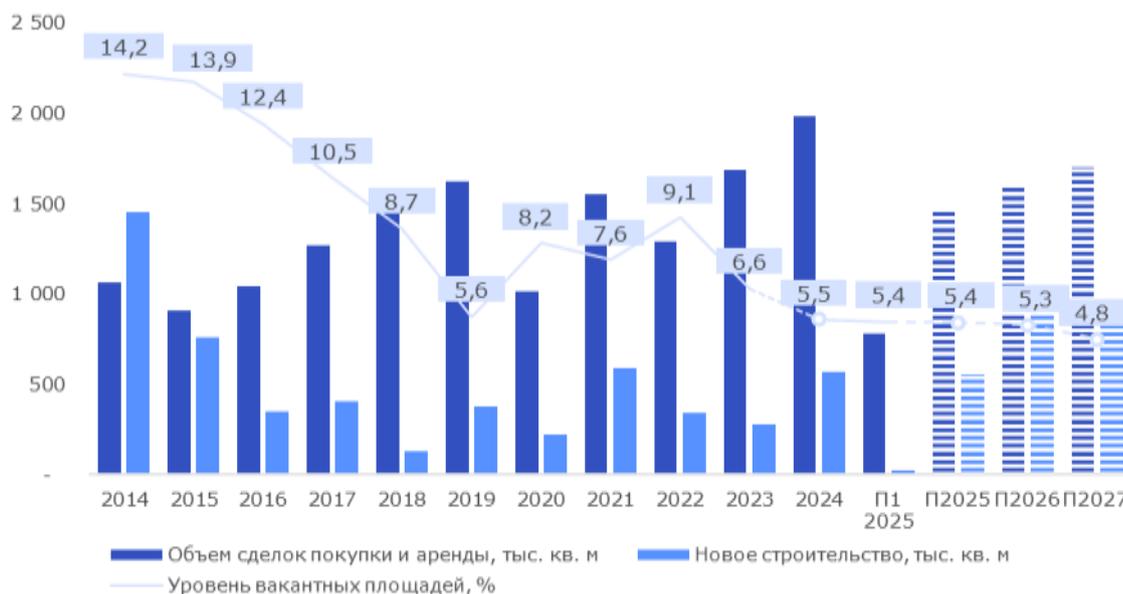
Динамика за полгода

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

Ключевые итоги



Динамика ключевых индикаторов



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

Источник: Nikoliers

Предложение

Распределение текущего офисного предложения



- Реализовано
- BTS
- Вакантно в продажу
- Вакантно в аренду
- Вакантно в аренду/продажу



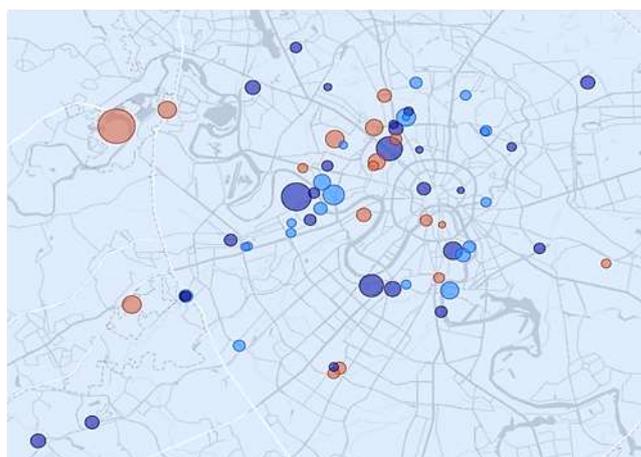
Способ реализации:

- BTS
- Аренда
- Аренда/Продажа
- Продажа
- Реализовано

Источник: Nikoliers

*Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2025–2027 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов в П1 2025 г.

Новое строительство по годам



Год ввода:

- 2025
- 2026
- 2027

Источник: Nikoliers

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

Во II квартале 2025 года введено два объекта класса В+: деловой квартал «Юпорт» (8,2 тыс. кв. м) и БЦ «Ferrum» (9,4 тыс. кв. м), суммарно 17,7 тыс. кв. м. Прогнозный объем ввода

снижен практически в 2 раза в связи с переносом сроков реализации проектов. Совокупный ввод за первое полугодие составил 22 тыс. кв. м.

Вакантность в строящихся объектах (ввод в 2025-2027 гг.) снизилась на 11 п.п., до 27% за полгода.

Коммерческие условия. Распределение арендных ставок по кольцевым зонам

19%

Рост средней ставки аренды за I полугодие внутри ТТК

Динамика ставок аренды за 6 месяцев по локациям, тыс. руб./кв. м/год

Средние ставки аренды внутри ТТК

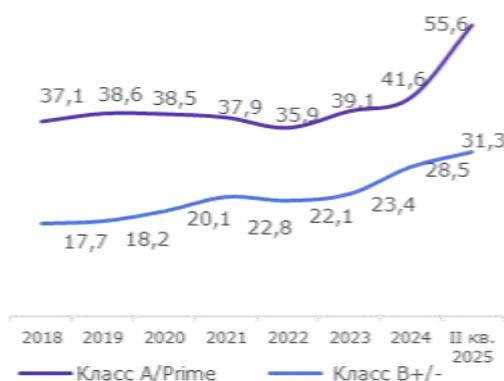
Prime	69 169	▲49%
A	52 209	▲30%

Средняя ставка аренды в классе Prime внутри ТТК выросла на 49% из-за сокращения предложения Shell&Core (блоки в AFI2B ушли с рынка), однако ставки на офисы в экспозиции остались без изменений.

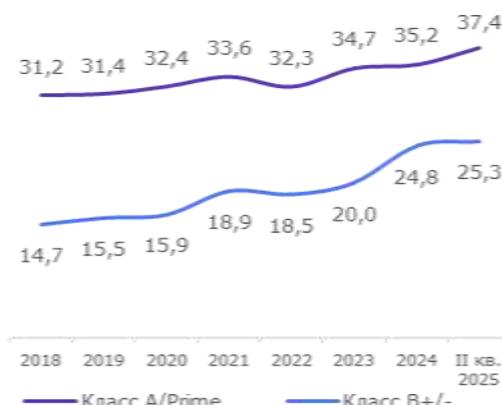
В классе A внутри ТТК арендные ставки выросли на 30% на фоне сокращения доступных площадей в нижнем ценовом диапазоне. Текущая минимальная ставка аренды теперь составляет 33 тыс. руб./кв. м/год.

Внутри МКАД фактором роста стал выход на рынок блоков от частных инвесторов со средней ставкой 55 тыс. руб./кв. м/год (на 82% выше среднерыночной ставки внутри МКАД) – их количество увеличилось в 3 раза за квартал.

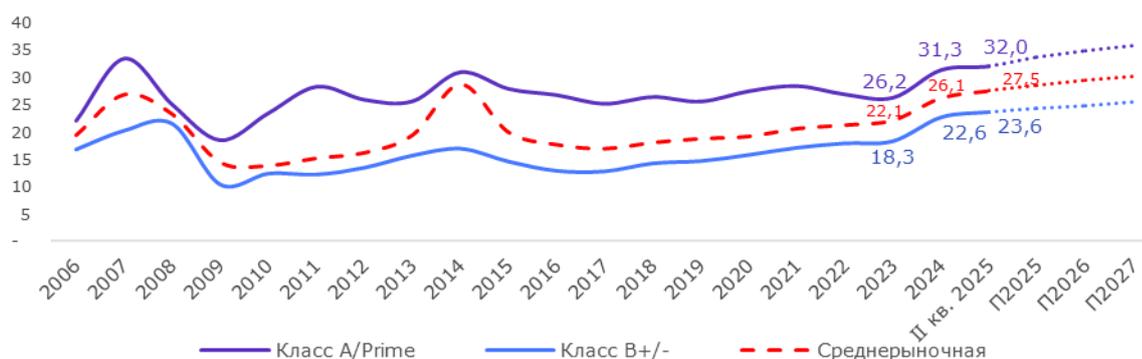
Внутри ТТК



Внутри МКАД



Динамика ставок аренды* по всему рынку по классам, тыс. руб./кв. м/год



Ставки аренды на данной странице средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

* Ставки по всему рынку включают объекты за МКАД. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Красногорск, Химки.

Источник: Nikoliers

Опережающий рост ставки аренды на качественные опции



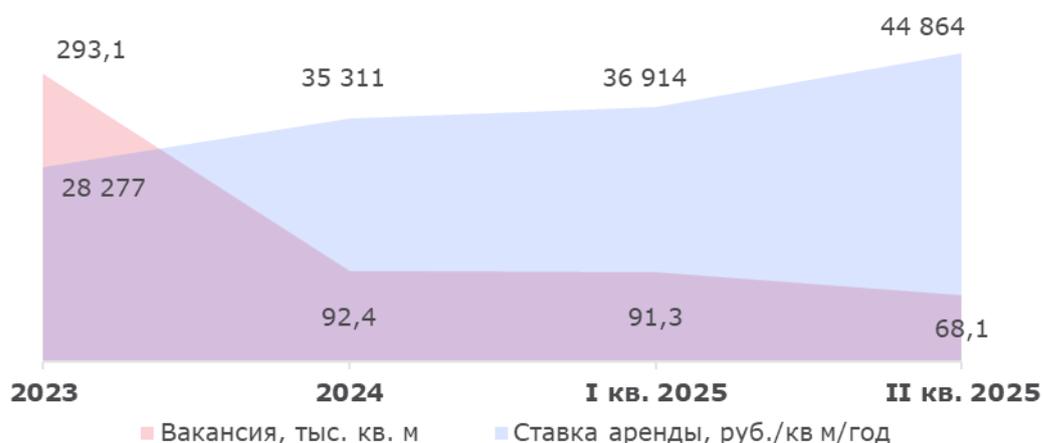
Дефицит качественных площадей и высокий спрос обеспечивают собственникам таких объектов устойчивые конкурентные преимущества.

Качественное предложение на рынке сокращается, за 3 месяца объем вакансии у ключевых собственников уменьшился на четверть. Это создает эффект «вынужденного удержания», когда компании предпочитают продлевать договоры, даже несмотря на растущие ставки, избегая рисков не найти альтернативу.

Сохраняется рост ставок:

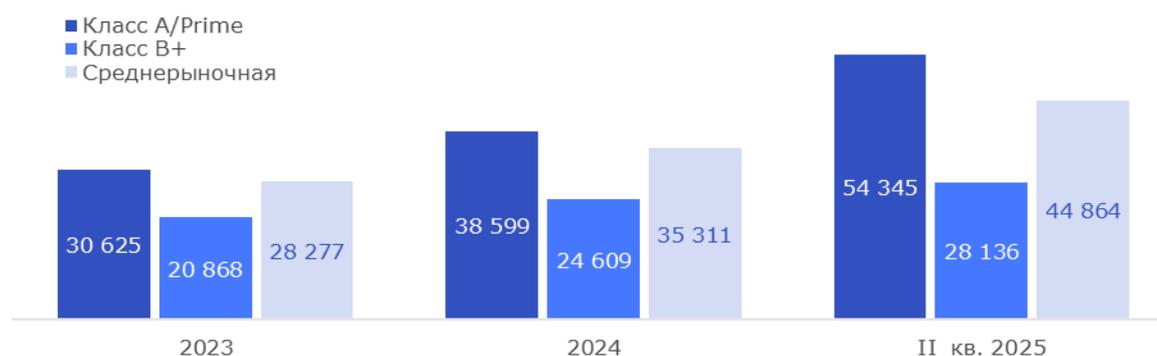
- +27% на предложение в экспозиции на открытом рынке
- +25-35% при пролонгации договоров

Вымываемость предложения у 13 ключевых собственников, класс Prime, A, B+



Источник: Nikoliers

Рост ставки аренды по портфелю 13 ключевых собственников, руб./кв. м/год



Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

Источник: Nikoliers

Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Локация	Средневзвешенная стоимость
Внутри Третьего транспортного кольца	513 тыс. руб./кв. м
«Москва-Сити»	759 тыс. руб./кв. м
Третье транспортное кольцо — МКАД	431 тыс. руб./кв. м
За пределами МКАД	228 тыс. руб./кв. м

Объем предложения офисной недвижимости на продажу в Москве за год увеличился почти вдвое – до 866 тыс. кв. м. Согласно последним анонсам на рынок вышло около 200 тыс. кв. м единым зданием и 164 тыс. кв. м – блоками.

В предложении офисов на продажу на первичном рынке класса А/Prime зафиксирован средний рост цен на 10% за квартал. Исключением стала зона 4ТК-МКАД, где стоимость снизилась на 7% – до 449 тыс. руб./кв. м. Такое снижение связано с изменением структуры предложения – в рынок вышли объекты на старте продаж.

Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
Внутри ТТК	5 905	17 031	14 880	4 564	13 944	-	130 355
«Москва-Сити»	-	3 747	2 813	9 242	-	-	-
ТТК-МКАД	53 893	90 767	43 034	66 374	9 169	20 452	353 407
За МКАД	3 695	2 060	-	1 505	2 028	17 548	-
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
Внутри ТТК	405	532	565	431	508	-	388
«Москва-Сити»	-	742	752	768	-	-	-
ТТК-МКАД	449	415	428	445	465	405	424
За МКАД	293	272	-	223	222	210	-

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ. Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО и Сколково.

Источник: Nikoliers

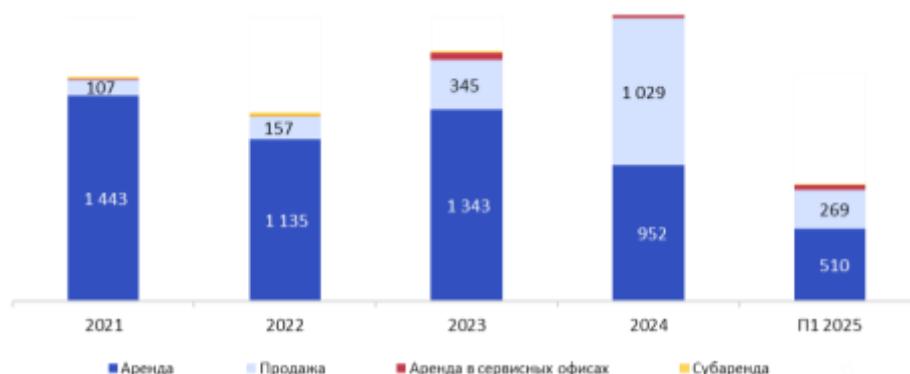
Спрос

Объем сделок за I полугодие 2025 г.

779 <small>ТЫС. КВ. М</small> Всего <small>(классические офисы)</small>	65% Сделки аренды	33 <small>ТЫС. КВ. М</small> Сделки в сервисных офисах
--	--	--

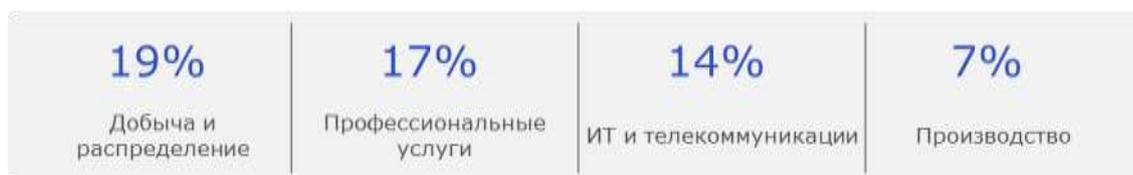
Согласно нашим прогнозам в ближайшие три года возможно смещение спроса к сделкам приобретения. По планам девелоперов до конца 2026 г. ожидается старт продаж и выход в рынок новых крупных проектов. Последующий вывод таких блоков на рынок аренды частными инвесторами может частично сбалансировать спрос, однако ключевым трендом останется смещение предпочтений компаний от аренды к приобретению офисных площадей – особенно в условиях ограниченного выбора и растущих ставок в качественном сегменте.

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



Источник: Nikoliers

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса в П1 2025 г.



Ключевые сделки аренды и покупки на офисном рынке Москвы за П1 2025 г.

Компания	Офисная площадь сделки, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Структуры «Лукойл»	50 200	Продажа	AFI2B	Prime
Т-Банк	28 785	Продажа	Центральный Телеграф	A
Helix	10 000	Аренда	Неополис	A
«Синара»	9 401	Аренда	Милютинский, 12	B+
Sminex	7 150	Сервисный офис	Space 1 Балчуг	A

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

Источник: Nikoliers

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	П1 2025	П2025	П2026
Общий объем предложения***, млн кв. м	20	20,6	20,6	21,1	22,0
Класс А + Prime	5,4	6,1	6,1	6,6	7,5
Класс В+/-	14,6	14,5	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	279,6	567	22	557	985
Класс А + Prime	240,7	508,9	-	535	885
Класс В+/-	38,9	58	22	22	100
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 688	1 981	779	1 450	1 600
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	679	757	53	431	842
Доля вакантных площадей, %	6,6	5,5	5,4	5,4	5,3
Класс А + Prime	11	4,5	6,1	6,3	6,1
Класс В+/-	5	5,9	5,1	5,0	4,9
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	25 946	28 849	30 279	31 300	32 400
Класс А + Prime	34 736	35 210	37 434	39 000	41 100
Класс В+/-	20 002	24 751	25 304	26 600	28 200

**Расчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.

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

Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Рост ставок аренды продолжится на фоне переноса сроков ввода новых объектов

В условиях переноса сроков ввода новых офисных объектов арендные ставки продолжают рост, особенно по классу А/Prime. Ограниченное предложение приводит к накоплению отложенного спроса, что дополнительно стимулирует рост арендных ставок – в первую очередь в наиболее востребованных локациях. Тренд наиболее выражен в центральных локациях, где качественных альтернатив практически не осталось: по классу А/Prime вакансия внутри ТТК составила 3,3% на конец I полугодия.



Темпы поглощения офисов замедлились

Чистое поглощение офисных площадей снизилось на 91%: с 560 тыс. кв. м в I полугодии 2024 г. до 53 тыс. кв. м в I полугодии 2025 г.

Основными причинами стали перенос сроков ввода новых BTS-объектов, дефицит крупных площадей, рост арендных ставок и сокращение предложения офисов с готовой отделкой, что увеличивает сроки

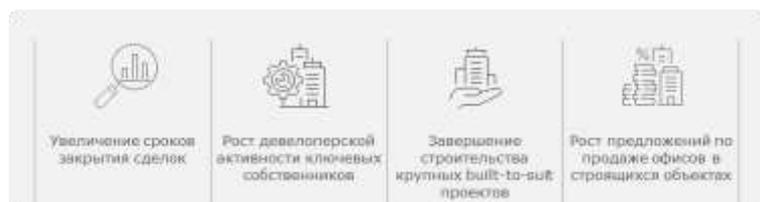
и стоимость переезда компаний. Экономическая ситуация дополнительно сдерживает активность арендаторов. Для арендаторов критичным становится поиск оптимального выбора между качеством помещения и затратами на ремонт.

5.3.2. Санкт-Петербург

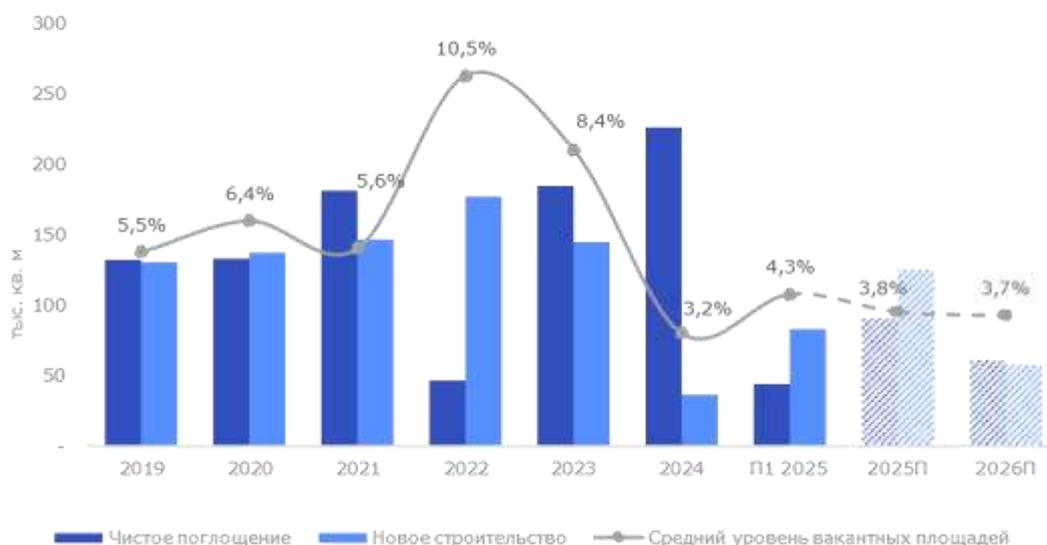
Индикаторы рынка Санкт-Петербурга, I полугодие 2025 г.



Ключевые итоги



Динамика основных индикаторов рынка



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

*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, доступным к въезду до конца рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

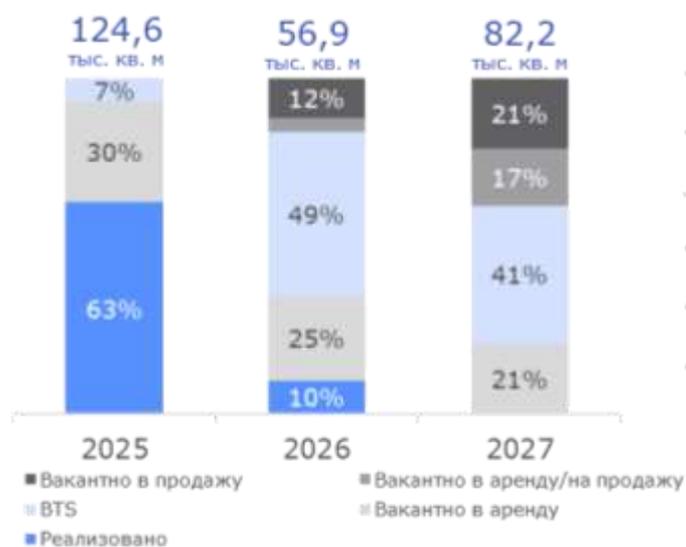
Ввод объектов в эксплуатацию

В I полугодии 2025 г. были введены в эксплуатацию три объекта арендопригодной площадью 82,6 тыс. кв. м. До конца года ожидается ввод еще 6 объектов - 41,9 тыс. кв. м.

Всего в 2025 году будет введено 9 объектов (124,6 тыс. кв. м), на класс А при этом приходится 62%.



Доля pre-lease/pre-sale: 2025–2027 гг.*



- 2025:**
- Высокий спрос на аренду офисов на стадии строительства
 - В структуре предложения только аренда, объектов на продажу нет

- 2026-2027:**
- Почти половина площадей – BTS-проекты
 - Выход предложения в объектах на продажу
 - Реализованные блоки практически отсутствуют – конечные пользователи предпочитают аренду/покупку офисов ближе к завершению строительства

*Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2025–2027 гг., с учетом уже введенных в эксплуатацию объектов в П1 2025 г.

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

Источник: Nikoliers

Уровень вакантности и ставки аренды

4,3%

За первое полугодие 2025 г. среднерыночный уровень вакантности увеличился на 0,8 п.п.

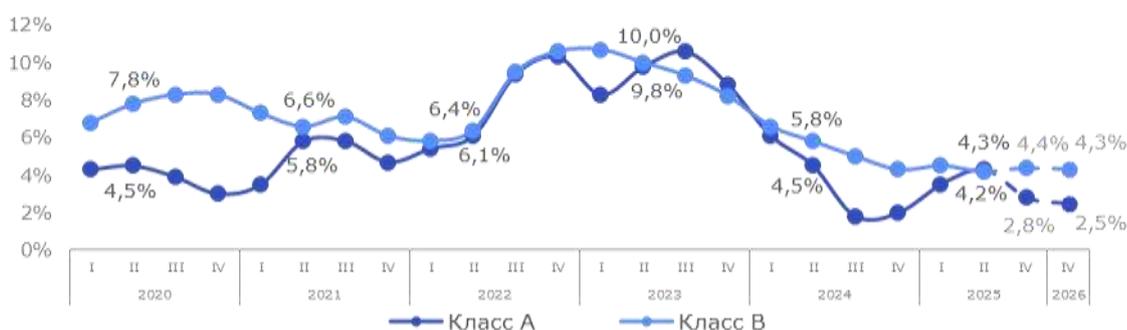
Дефицит офисной недвижимости сохраняется, однако заметна слабая тенденция к росту уровня вакансии: с начала года доля свободных площадей увеличилась с 3,5% (146 500 кв. м) до 4,3% (179 800 кв. м).

Согласно прогнозам Nikoliers, уровень вакансии в классе А достигнет 2,8% в конце 2025 года ввиду закрытия ряда крупных сделок на этапе согласования и продолжит снижаться в следующем году, а в классе В останется в пределах текущих значений.

Изменение вакантности за 6 мес. 2025 года:

- Класс А: + 2,3 п.п. (рост с 2% до 4,3%).
- Класс В: - 0,3 п.п. (снижение с 4,5% до 4,2%).

Доля свободных помещений по классам



*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

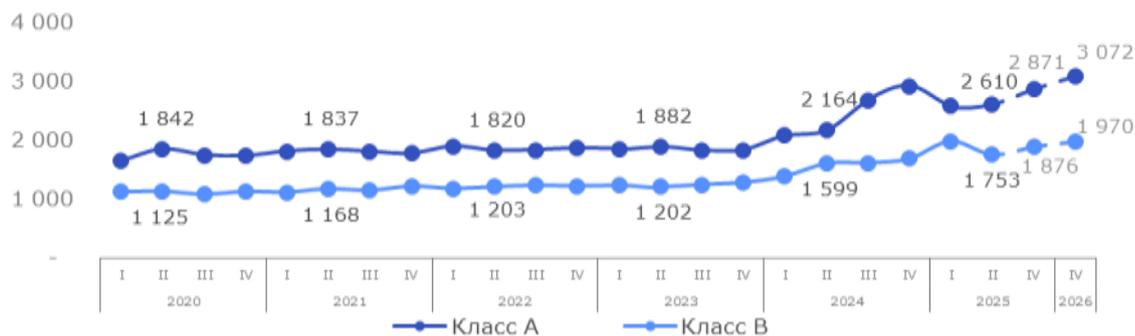
За первое полугодие средняя ставка по рынку в целом увеличилась на 6% и составила 2 073 руб./кв. м/ мес.

До конца 2026 г. ожидается рост ставок во всех классах в среднем на 5-10% в год.

По итогам полугодия мы фиксируем сохранение ставок аренды по блокам в бизнес-центрах класса А, находящимся в экспозиции с начала года. При этом на рынок вышел крупный объем площадей по ставкам ниже уровня конца прошлого года, когда свободными оставались единичные блоки со ставками значительно выше среднего. В итоге в результате изменения структуры предложения средневзвешенная арендная ставка в классе А продемонстрировала снижение относительно конца 2024 года (-11%) и незначительный рост относительно 1 кв. 2025 (+1%). По классу В рост составил 0% и +4% соответственно.

С начала 2025 г. рынок вернулся к равновесному росту ставки аренды, заложенный в начале 2024 года. Рост арендной ставки в классе А относительно итогов 1П 2024 составил 21% (+10% по классу В).

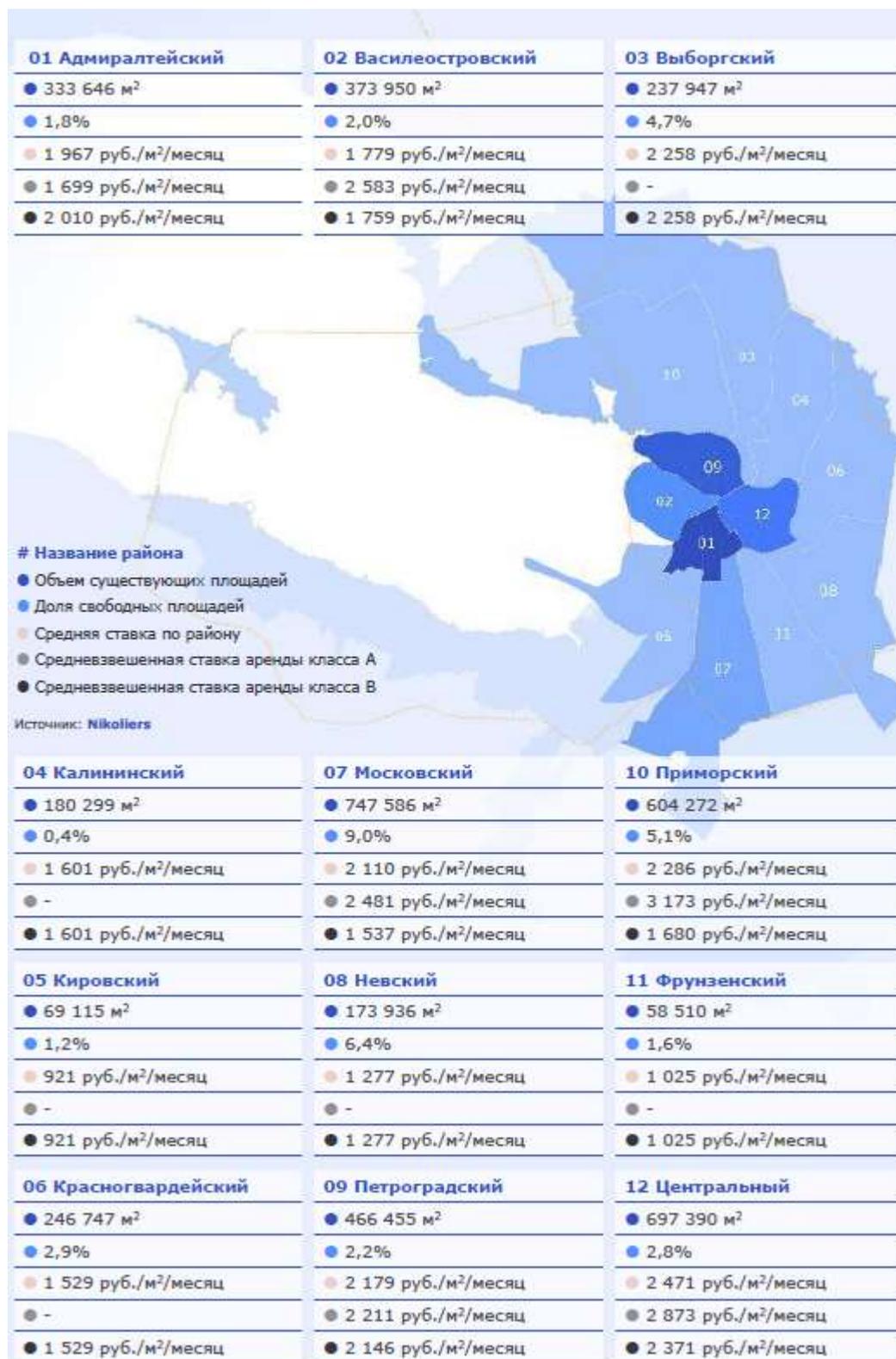
Динамика ставок аренды по классам, руб./кв. м/мес.*



*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

Ключевые индикаторы рынка по районам*



*Представленные ставки аренды включают эксплуатационные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, доступным к въезду до конца рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

Спрос

43,9
тыс. кв. м

Объем чистого поглощения в I полугодии 2025 г. составляет всего треть от значения аналогичного периода прошлого года

В I полугодии 2025 года активность в закрытии сделок замедлилась относительно объема прошлого года. При этом сохраняющийся на рынке спрос сталкивается с острым дефицитом крупных качественных блоков. Освобождающиеся качественные блоки быстро вымываются с рынка, но единичных предложений недостаточно для удовлетворения существующего спроса, что сдерживает объем закрытых сделок.

Крупные игроки с высокими требованиями к качеству помещений рассматривают опции под расселение и редевелопмент в качестве альтернативы готовым к въезду площадям, что приводит к значительному увеличению сроков поиска подходящих опций и цикла заключения сделок. Тем не менее, к концу года ожидается завершение ряда крупных транзакций.

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за I полугодие 2025 г.



По итогам I полугодия в тройку лидеров вошли производственные, строительные и государственные компании – в сумме доля сделок с их участием составляет 50%.

Ключевые игроки рынка предыдущих лет демонстрировали низкую активность с января по июнь 2025 года. Доля сделок с участием ИТ-компаний снизилась до 10% от общего объема, а с участием структур «Газпрома» – до 4%. Данный спад связан с их высокой активностью за последние 3-5 лет: компании заключили большое количество крупных сделок и временно закрыли свои потребности в офисных помещениях.

Ключевые сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга в I полугодии 2025 г.

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Класс
Центротех-Инжиниринг	4 900	Линии	B
Метрострой Северной Столицы	3 200	Загородный пр-т, 5	B
Научно-производственный центр	1 700	ТРК «Балтийский»	B
Конфиденциально	1 490	Комсомола 1-3	B
Газпром промгаз	1 400	Конногвардейский	B
Гайде	1 400	Остров	B

Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы

Основные индикаторы рынка

	2023	2024	II кв. 2025	2025П	2026П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м	4,15	4,15	4,23	4,28	4,32
Класс А	1,47	1,44	1,51	1,52	1,53
Класс В	2,67	2,72	2,72	2,76	2,8
Объем ввода за период, тыс. кв. м	144,9	36,1	82,6	124,6	56,9
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	184,5	227	43,9	90,6	60,8
Уровень вакантных площадей, %	8,4	3,5	4,3	3,8	3,7
Класс А	8,8	2,0	4,3	2,8	2,5
Класс В	8,2	4,3	4,2	4,4	4,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*					
Класс А	1 829	2 919	2 610	2 871	3 072
Класс В	1 277	1 681	1 753	1 876	1 970

** Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers



Увеличение сроков закрытия сделок

В условиях дефицита качественных офисных помещений сроки закрытия сделок с крупными корпоративными клиентами значительно увеличились, что сдерживает реализацию спроса.

Наиболее ликвидные блоки быстро уходят с рынка, а те запросы, которые не удастся решить существующим предложением - требуют больше времени на проработку, так как приходится ожидать опции под освобождение или предложения в строящихся объектах.

В ближайшие 2 года уровень спроса будет восстанавливаться, и вакансия в качественных офисах продолжит снижаться на фоне общего дефицита качественных площадей.



Рост девелоперской активности ключевых собственников

С начала 2025 года в ответ на высокий спрос на крупные офисные блоки наблюдается рост активности ключевых собственников по ранее анонсированным проектам или приобретению объектов под проекты реконструкции. При этом геополитическая обстановка остается фактором неопределённости для экономики в целом и ожиданий игроков рынка: при изменении внешнеполитического фона текущие планы по анонсам проектов могут претерпеть существенные коррективы. Несмотря на позитивные ожидания, дальнейшая динамика рынка во многом будет зависеть от развития экономической ситуации.



Рост доли предложений по продаже офисов в строящихся объектах и built-to-suit проектов

В строящихся бизнес-центрах, заявленных к вводу до конца 2025 года, отсутствуют помещения на продажу. В объектах, ввод которых запланирован на 2026-2027 г., доля площадей, предлагаемых на продажу, возрастает вплоть до 20%. Офисы под продажу могут выступить альтернативным решением для крупных клиентов в условиях дефицита качественной офисной недвижимости. До сих пор отсутствие предложения сдерживало переток спроса из арендных контрактов в продажи. Новому формату реализации площадей предстоит протестировать спрос.

Также к вводу ожидаются крупные BTS-проекты, строящиеся уже на протяжении нескольких лет. Новые проекты built-to-suit сейчас обсуждаются крупными игроками в качестве альтернативы готовому предложению, но реализацию этих проектов можно ожидать не ранее чем через 1-2 года. Планируемые сейчас проекты BTS-строительства – это преимущественно реконструкция и реконцепция площадей.

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках данного Отчета определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Справедливая стоимость определялась на основании Указания ЦБ РФ №3758-У от 25.08.2015, в соответствии с которым стоимость активов инвестиционных фондов должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ I-VI не содержат понятия справедливой стоимости.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н) определяет **справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.**

Рыночная стоимость в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3) определяется следующим образом:

«Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

По ряду основных признаков определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) 13 соответствует определению рыночной стоимости согласно Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ I-VI, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Типичное проведение оценки включает следующие этапы (ФСО III, п. I):

Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки

Идентификация оцениваемого актива. Определение цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения, имущественных прав на оцениваемый актив, вида стоимости. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Согласно ФСО V (п. I): при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке объекта оценки

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Согласно ФСО VI (п. I): Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа и передается заказчику.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО № 7 (п. 23), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования объекта недвижимости.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования объекта недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании земельного участка объекта недвижимости, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором объект будет иметь максимальную текущую стоимость.

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка с улучшениями зависит от альтернативных вариантов его использования, а не только от текущего землепользования.

В целом концепция наиболее эффективного использования исторически использовалась только в отношении земельных участков, так как считалось, что улучшения лишь добавляют стоимость земле, но не имеют своей собственной. Теоретически, при анализе наиболее эффективного использования акцент делается на потенциальное использование земельного участка как условно свободного. На практике, тем не менее, необходимо учитывать вклад улучшений в стоимость, поэтому наиболее эффективное использование объекта с улучшениями не менее важно при выработке решения относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости.

Согласно теории оценки, считается, что до тех пор, пока стоимость земельного участка с улучшениями, будет выше, чем стоимость земельного участка как условно свободного, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование недвижимости с улучшениями.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, анализ на наиболее эффективное использование проводится в два этапа:

- Определение наиболее эффективного использования незастроенного участка (как условно свободного);
- Определение наиболее эффективного использования застроенного участка (с имеющимися объектами капитального строительства / улучшениями).

Понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

5.1 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

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

5.2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

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

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

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

5.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

6.1 ОБЩИЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, соответствия объекта оценки наиболее типичному виду его использования и других факторов.

Рыночная стоимость объекта в первую очередь должна определяться по результатам того подхода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Например, объекты недвижимости, которые служат для получения дохода, продаются по цене равной капитализированной стоимости будущих доходов, в таком случае логично отдать приоритет доходному подходу. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке недвижимости.

Рыночную стоимость имеют те объекты недвижимости, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени - **принцип полезности**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей - **принцип спроса и предложения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности - **принцип замещения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта недвижимости за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту недвижимости для предпринимательской деятельности - **принцип ожидания**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату - **принцип изменения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимости, разделения имущественных прав на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов - **принцип внешнего влияния**.

Доходный подход

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

Доходный подход основан на определении стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения собственностью.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО №7, п. 23).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1, п. 18).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на предположении, что участники рынка соотносят стоимость с затратами. В данном случае стоимостью объекта оценки будет являться сумма стоимости земли и стоимости строительства, воспроизводящего или заменяющего объект, за минусом сумм накопленного износа различных видов.

Согласно ФСО №7, п. 24:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

6.2 СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате применения разных подходов Оценщик получает несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- других факторов.

6.3 ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход. В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. В данном случае доходный подход применяется для оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход (например, от продажи или сдачи в аренду построенных площадей). Оцениваемый Объект относится к доходным, следовательно, его стоимость может быть определена в рамках доходного подхода. Важную роль при определении стоимости земельных участков отводят доходному подходу, основанному на анализе будущих доходных поступлений от объекта и капитализации их в стоимость. В большинстве случаев стоимость недвижимости, приносящей доход (коммерческой недвижимости), надежнее всего измеряется суммой получаемых доходов. Существенным подкреплением результатов, полученных в рамках доходного подхода, является достоверность данных, использованных в расчетах, поскольку большинство из них связано с нормами финансовой отчетности и тех доходов и затрат, которые уже обрели известную устойчивость и, соответственно, предсказуемость на рынке недвижимости (налоговые ставки, уровень операционных расходов, темпы роста ставок аренды и ставки аренды).

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

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

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

7.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Методология доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: *метод прямой капитализации* и *метод дисконтирования денежных потоков*.

Прямая капитализация переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков так же, как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+k_d)^{t-0,5}} + \frac{(C_{T+1}+k_T)-b}{(1+k_d)^T}$$

где C_t – денежный поток в период времени t;

C_{T+1} – денежный поток в пост прогнозный период;

k_d – ставка дисконтирования;

k_T – терминальная ставка капитализации;

b – комиссия при продаже здания.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Для расчета стоимости Объекта оценки был выбран метод дисконтирования денежных потоков.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- Установление периода прогнозирования.
- Прогноз будущих доходов от объекта и эксплуатационных расходов, необходимых для его функционирования.

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

- Оценка арендных поступлений от использования Объекта. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной занятости Объекта. Из этой величины затем вычитаются потери от неполной заполняемости площадей Объекта для получения величины действительного валового дохода;
- Анализ и расчет эксплуатационных расходов;
- Эксплуатационные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения **чистого операционного дохода**;
- Определение ставки дисконтирования и капитализации;
- Последним шагом является дисконтирование будущих доходов и расходов, включая стоимость реверсии (стоимость Объекта в конце прогнозного периода), для приведения их к текущей стоимости.

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется на основе следующих показателей:

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее арендуемых площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором, а также другие доходы от недвижимости (парковка, рестораны, конференц-зал, размещение рекламных щитов и т. п.).

Потери арендной платы - имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости площадей должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Действительный валовой доход (ДВД) - предполагаемый доход при полном функционировании объекта с учетом потерь арендной платы от неполной занятости объекта и неуплаты по договорам (т. е. ПВД, уменьшенный на потери в арендной плате).

Чистый операционный доход (ЧОД) - рассчитывается как разность действительного валового дохода и эксплуатационных расходов.

Эксплуатационные расходы — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на формирование резервов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта арендаторами. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы и страховые выплаты по зданию. Страхование бизнеса и личной собственности не относятся к функционированию объекта.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы на: управление; заключение договоров аренды; коммунальные расходы (канализация, вода, отопление, газ, электричество), расходы на уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, маркетинг и реклама.

Допущения анализа

В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков.

В данном разделе в обобщенном виде представлены допущения, использованные при оценке с использованием доходного подхода.

- Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его текущее использование в качестве офисного центра (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений офисного назначения.
- Длительность прогнозного периода составляет 5 лет, начиная с даты проведения оценки. Далее прогноз денежных потоков осуществлялся только на 1-й год постпрогнозного периода.
- Прогноз денежных потоков и модель дисконтированных денежных потоков, используемые для оценки стоимости Объекта в рамках доходного подхода построены на квартальной основе.
- В рамках настоящего отчета используется номинальный денежный поток, т.е. в течение прогнозного периода учитывается инфляция.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
- Оценка справедливой стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.
- При расчете операционных расходов предусмотрено удорожание переменных расходов на уровне ИПЦ РФ. Для определения ИПЦ РФ оценщик использовал прогнозные данные Макроэкономического опроса Банка России по состоянию на июль 2025 г.

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ИПЦ РФ на конец года	6,8%	4,7%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
ИПЦ РФ на середину года	9,1%	5,5%	4,3%	4,1%	4,1%	4,1%

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: июль 2025 года¹

	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026 (прогн.)	2027 (прогн.)	2028 (прогн.)	2029 (прогн.)	2030 (прогн.)
ИПЦ	5,4	12,0	5,8	5,5	9,8	4,7	4,3	4,0	4,0
ИПЦ (в пересчете на декабрь 2022 года)	5,4	12,0	5,8	5,5	9,8	4,7	4,3	4,0	4,0
Индекс оттока депозитов в Сбербанк (в пересчете на декабрь 2022 года)	8,3	10,8	9,9	12,1	15,9	12,8	13,2	8,5	8,5
ИПЦ (в пересчете на декабрь 2022 года)	5,4	5,4	4,3	4,3	1,4	1,8	1,8	1,8	1,8
Индекс инфляционных ожиданий (в пересчете на декабрь 2022 года)	4,6	5,8	5,2	5,5	5,4	5,8	5,8	5,8	5,8
Индекс инфляционных ожиданий (в пересчете на декабрь 2022 года)	11,5	14,1	14,5	18,5	12,0	9,0	10	9,5	9,5
Индекс инфляционных ожиданий (в пересчете на декабрь 2022 года)	0,8	0,4	0,3	0,5	0,2	0,5	0,1	0,1	0,1
Индекс инфляционных ожиданий (в пересчете на декабрь 2022 года)	180	141	140	178	180	180	180	180	180
Индекс инфляционных ожиданий (в пересчете на декабрь 2022 года)	275	247	280	281	281	280	281	281	281
Индекс инфляционных ожиданий (в пересчете на декабрь 2022 года)	11,5	12,1	14,7	15,4	11,1	10,1	10,1,5	10,0,0	10,0,0
Индекс инфляционных ожиданий (в пересчете на декабрь 2022 года)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

2. постпрогнозный период – показатели деятельности стабилизируются.

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и более обоснованной, с математической точки зрения, выглядит итоговая величина текущей стоимости компании. С другой стороны, чем длиннее этот период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. При определении длительности прогнозного периода необходимо принимать во внимание длительность прогнозов в имеющихся аналитических материалах по соответствующим сегментам рынка. Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

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

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

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

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

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

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Также суммы прироста стоимости с течением времени стремятся к нулю и вклад потоков отдельных отдаленных периодов в значение чистой приведенной стоимости незначителен.

С другой стороны, предполагается, что в течение прогнозного периода достигается стабильный уровень развития и темпы роста величины денежного потока, что явно в краткосрочной перспективе невозможно.

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

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

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

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

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

Базовая арендная ставка для офисных помещений Объекта была определена с использованием методики сравнительного подхода. Для определения среднерыночной ставки аренды на помещения Объекта были подобраны Аналоги помещениям Объекта оценки, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

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

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже

Таблица 8 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	2-й Сыромятнинский пер., д.1	Серебряническая наб., 29	ул. Станиславского, 21	Космодамианская наб, д 52 стр 4
Метро	м. "Курская"	м. "Курская"	Таганская	м. "Павелецкая"
Название бизнес-центра	Дельта Плаза	Silver City	Фабрика Станиславского	Риверсайд Тауэрс
Краткое описание	9-ти этажный бизнес-центр общей площадью 26 150 кв.м. Арендваемая площадь – 22 179 кв.м.(ВОМА). Новое строительство.	Современный бизнес-центр общей площадью около 60 000 кв.м (2007 год); Два здания офисных здания – 10 000 кв.м и 30 000 кв.м, соединенные атриумом. Современные инженерные системы.	Высококачественный офисный комплекс, год постройки - 2010. Общая площадь здания 15 000 кв.м. Вакантный на дату оценки. Без отделки (требуется отделка общих зон).	Современный БЦ общей площадью 63500 кв.м. Современные инженерные системы, эффективная планировка этажей.
Площадь предлагаемого блока	500- 1500 кв.м	3000 кв.м	863 - 1015 кв.м	703,0 кв.м
Предложение		RUB 33 000 за кв.м в год, без учета НДС, без эксплуатационных и коммунальных расходов	RUB 35 000 за кв.м в год, без учета НДС, без эксплуатационных и коммунальных расходов	RUB 39 000 за кв.м в год, без учета НДС, без эксплуатационных и коммунальных расходов
Величина позмещаемых операционных расходов		9 500р.	10 000р.	11 000р.
Ставка аренды за кв. м в год, без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей		33 000р.	35 000р.	39 000р.
Дата предложения /сделки	Дата оценки - 30 июня 2025 года	Предложение - декабрь, 2024 года	Предложение - июнь, 2025 года	Предложение - июнь, 2025 года
Источник		https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-silver-city	https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-fabrika-stanislavskogo	https://m2data.net/ru/arenda/37290
Корректировки				
Ставка аренды за кв. м в год, без учета НДС и коммунальных платежей, включая операционные расходы		33 000р.	35 000р.	39 000р.
Состояние помещений	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора
Корректировка на состояние помещений		0 р.	0 р.	0 р.
Скорректированная ставка аренды		33 000р.	35 000р.	39 000р.
Тип цены		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на тип цены		-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды		31 350р.	33 250р.	37 050р.

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата сделки/предложения	Дата оценки - 30 июня 2025 г.	Декабрь, 2024	Июнь, 2025	Июнь, 2025
Корректировка на дату сделки/предложения		11%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		34 933р.	33 250р.	37 050р.
Удаленность от метро	5 минут пешком	10 минут пешком	11 минут пешком	6 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		0%	0%	0%
Престижность местоположения	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК (недалеко от внешней стороны СК)	ЦАО, между Бульварным Садовым Кольцом (недалеко от внутренней стороны СК)	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК
Статус делового района	район Метро Курская	район Метро Курская, сопоставим с Объектом оценки	Район метро Таганская	район Метро Павелецкая, сопоставим с Объектом оценки
Корректировка на местоположение		0%	10%	0%
Общая площадь блока	500- 1500 кв.м	3000 кв.м	863 - 1015 кв.м	703 кв.м
Корректировка на общую площадь блока		2,5%	0,0%	0,0%
Уровень визуализации	Средняя, 1-я линия домов второстепенной улицы	Выше средней 1-я линия домов набережной, визуализируется со стороны СК	Средняя, 1-я линия домов второстепенной улицы	Высокая, 1-я линия СК
Корректировка на уровень визуализации		-2,5%	0%	-5%
Паркинг	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест
Корректировка на парковочный коэффициент		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	10,0%	-5,0%
Скорректированная ставка аренды		34 933р.	36 575р.	35 198р.
Ранг	3	1	1	1
Вес	100%	33%	33%	33%
Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв. м арендуемой площади в год, включая эксплуатационные расходы, без учета НДС и коммунальных платежей	35 500 р.			

Источник: расчеты Оценщика

ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставок аренды проводились следующие корректировки.

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

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

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

Величина скидки на торг по данным аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт по состоянию на 01.07.2025 г в размере 5%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Каталог: Корректировка рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (публикация 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде – отношение цен сделок к ценам предложениям коммерческой недвижимости

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statist, проведенного за истекшей период

№	Объекты недвижимости	Нынешняя транзакция	Вероятная транзакция	Среднее значение по РФ	По региону ²		
					A группа	B группа	B группа
A. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автозабеспечивания и ремонта (СТО) с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,98	0,94	0,95	0,94	0,95
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,98	0,87	0,88	0,87	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта (в производстве, транспортной и инженерной инфраструктуре)	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
B. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,94	0,94	0,94	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Корректировка на дату предложения. Дата оценки Объекта – 30 июня 2025 года. Данные по Аналогам 2 и 3 действительны на дату проведения оценки, поэтому Аналоги 2 и 3 не корректировались. Данные по Аналогу 1 действительны на декабрь 2024 года. Согласно аналитическим данным Компании Николиерс средневзвешенная ставка аренды на офисные помещения класса А без учета НДС, орех и коммунальных расходов составляет на конец 2024 года 35 210 руб./кв. м в год, на 1 полугодие 2025 года – 39 100 руб./кв. м в год. Таким образом, рост средневзвешенной ставки аренды на офисные помещения класса А с декабря 2024 года до даты оценки составил 11% (округленно).

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	п1 2025	п2025	п2026
Общий объем предложения***, млн кв. м	20	20,6	20,6	21,1	22,0
Класс A + Prime	5,4	6,1	6,1	6,6	7,5
Класс B+/-	14,6	14,5	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	279,6	567	22	557	985
Класс A + Prime	240,7	508,9	-	535	885
Класс B+/-	38,9	58	22	22	100
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 688	1 981	779	1 450	1 600
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	679	757	53	431	842
Доля вакантных площадей, %	6,6	5,5	5,4	5,4	5,3
Класс A + Prime	11	4,5	6,1	6,3	6,1
Класс B+/-	5	5,9	5,1	5,0	4,9
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	25 946	28 849	30 279	31 300	32 400
Класс A + Prime	34 736	35 210	37 434	39 000	41 100
Класс B+/-	20 002	24 751	25 304	26 600	28 200

Таким образом, к Аналогу 1 была применена повышающая корректировка на дату предложения в размере 11%.

Корректировка на удаленность от метро. Аналитиками компании Никколиерс был произведен анализ влияния удаленности офисного здания от метро на величину ставки аренды офисных помещений. Анализ показал, что ставка аренды остается на одном уровне, если расстояние до офисного здания находится в пределах 5-15 минут пешком, при этом офисные объекты, расположенные в непосредственной близости от метро, экспонируются по более высоким ставкам. Удаленность от метро всех Аналогов сопоставима с Объектом оценки. Корректировки не требуется.

Корректировка на престижность расположения. Объект расположен в центральном деловом районе города на внешней стороне Садового кольца. Аналоги 1 и 3 имеют сопоставимое расположение. Корректировки не требуется. Аналог 2 расположен в районе Таганский, который менее привлекательный потенциального арендатора с точки зрения размещения офиса. К данному Аналогу была применена повышающая корректировка в размере 10%. Размер корректировки был определен на основании консультации с брокерами офисного департамента Компании.

Корректировка на площадь арендуемого блока. Чем больше предлагаемая в аренду площадь офисного помещения, тем меньше может быть величина арендной платы за помещение из расчета за 1 кв. м. Анализируемый блок Объекта находится в диапазоне от 500 до 1 500 кв. м, что сопоставимо с площадью Аналогов 2, 3, 4. Корректировка на площадь арендуемого блока к данным Аналогам не применялась. Площадь Аналога 1 выходит за нижнюю границу анализируемого диапазона. К Аналогу 1 была применена повышающая корректировка в размере 2,5%, как наиболее вероятная величина возможной скидки на площадь арендуемого блока по данным офисных брокеров компании Никколиерс.

Корректировка на визуализацию.

Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Оцениваемый Объект находится на первой линии пересечения второстепенных улиц города, недалеко от Садового кольца. Однако, со стороны Садового кольца Объект практически не виден. Аналог 1 расположен на 1-й линии Садового кольца, но расположен торцом к Садовому кольцу, что обуславливает его уровень визуализации на уровне выше среднего. выше по сравнению с Объектом оценки. Аналог 2 находится на 1-й линии второстепенных улиц. Визуальная доступность Аналога 2 сопоставима с Объектом. Таким образом, Аналог 2 по данному параметру не корректировался. Аналоги 3 и 4 расположены на 1-й линии Садового кольца и имеют уровень визуализации выше по сравнению с Объектом оценки. Таким образом, к Аналогу 1 была применена понижающая корректировка в размере 2,5%, к Аналогам 3 и 4 – понижающая корректировка 5%. Размер корректировок был определен на основе консультаций с брокерами Офисного отдела Компании, что подтверждается данными аналитических данных Ассоциации

развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2025 г. отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,85-0,95 (среднее значение 0,90).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,63	0,82	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,90
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	1,02	0,96

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

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные.

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

Таким образом, на дату проведения оценки среднерыночная арендная ставка для офисных блоков Объекта оценки площадью 500 – 1 500 кв. м в состоянии с отделкой за выездом арендатора, может быть определена в размере **35 500 руб./кв. м** арендуемой площади в год без учета эксплуатационных расходов, НДС и коммунальных платежей.

В составе площадей Объекта на есть торговые помещения общей площадью 371 кв. м. Средневзвешенная ставка по договору для данного типа площадей составляет 29 477 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей. Ставка аренды на период действия договоров аренды была принята в расчет согласно условиям текущих договоров аренды. С учетом несущественной доли данных помещений в общей площади Объекта, рыночная ставка аренды была принята на уровне ставки аренды по действующим договорам по окончании действия договоров аренды ставка аренды для данного формата помещений была определена в размере ставок по действующим на дату оценки договорам с учетом индексации ставок, принятому к расчету.

Расчет арендной ставки для помещения столовой

Согласно данным Заказчика на -1 и 1-м этаже Объекта размещается столовая общей площадью 774,3 кв. м, которая на дату проведения оценки сдана в аренду. Согласно данным Заказчика, арендный платеж, до конца срока аренды составляет 20%с ТО, но не менее 475 000 руб. и не более 800 000 руб. в месяц без учета НДС. Заказчиком были предоставлены данные по товарообороту за 2023 год и 2024 год. Согласно предоставленным данным, средняя плата за помещения столовой в месяц составляет округленно 600 000 руб. без НДС, что составляет 9 454 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей.

Учитывая, что целевое назначение столовой в составе бизнес-центра – привлечение арендаторов путем обеспечения необходимой инфраструктуры, ставка аренды была использована на данном уровне, то есть 600 000 руб. в месяц или без НДС 9 454 руб./кв. м арендуемой площади в год без учета НДС и коммунальных расходов. По окончании текущего договора аренды рыночная ставка аренды расчету была принята к расчету на уровне ставки по договору.

Расчет арендной ставки для машиномест подземной парковки

Согласно данным Заказчика в составе Объекта имеется 163 машиноместа. На дату проведения оценки 147 машиномест сдано в аренду, 16 машиномест (что составляет 10% от общего числа машиномест) вакантны.

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

Таблица 9 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
Silver City	Серебряническая наб., 29	22 000р.
Фабрика Станиславского	ул. Станиславского, 21	25 000р.
Павелецкая Плаза (корпус А)	Павелецкая пл, д 2 стр 1	25 000р.
Средняя ставка аренды		24 000р.

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **24 000 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Прочие доходы

Другие прочие доходы сформированы следующими дополнительными (косвенными) доходами, связанными с представлением услуг арендаторам: возмещение эксплуатационных расходов, услуги телекомпровайдера, услуги по размещению рекламы на фасаде здания.

Расчет величины возмещаемых эксплуатационных расходов

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

Таблица 10 Расчет величины возмещаемых эксплуатационных расходов

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка орех, руб./мес./без НДС
Silver City	Серебряническая наб., 29	9 500р.
Фабрика Станиславского	ул. Станиславского, 21	10 000р.
Павелецкая Плаза (корпус А)	Павелецкая пл, д 2 стр 1	11 000р.
Средняя ставка орех		10 200р.

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в модели было учтено возмещение арендатором эксплуатационных расходов на уровне **RUB 10 200** на 1 кв. м арендуемой площади без учета НДС.

Заказчиком были предоставлены данные о величине дополнительного дохода от услуг, предоставляемых телекомпровайдерам в размере 429 741 руб. в месяц без НДС. Данный дополнительный доход был принят к расчету по данным Заказчика.

Расчет ПВД

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

Прогноз изменения ПВД

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

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

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

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

Год	1 (база)	2	3	4	5	Постпрогнозный период
Офисные	100,0%	106,8%	111,8%	116,6%	121,3%	126,1%
Торговые	100,0%	106,8%	111,8%	116,6%	121,3%	126,1%
Парковка	100,0%	106,8%	111,8%	116,6%	121,3%	126,1%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, которые могут быть связаны с неполным использованием («недозагрузкой») площадей.

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

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

Таблица 12 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 1-2 кварталов 2025 г.

Тип недвижимости	Уровень вакансий	Источник
Офисная	6,3% кл.А 5,0% кл.В	Николиерс
Офисная	6,9% кл.А 5,0% кл.В	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025
Офисная	5,0% кл.А 4,0% кл.В	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a0b/omyld5lhcm4mqsxk3ii3fabhzn2fzlfj/IBC-Real-Estate_OFFICE_Q2-2025.pdf

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня постоянной недозагрузки принимается значение равное 5% согласно среднему аналитическим данным. Величина постоянной недозагрузки для офисных. Для помещения складов величина постоянной недозагрузки была принята в расчет на уровне недозагрузки для офисных помещений. Для паркинга уровень недозагрузки принят на уровне в размере 10%.

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

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

Год	1	2	3	4	5	Постпрогнозный период
Офисные	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Торговые	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Парковка	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%

Источник: прогнозы Оценщика

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы.

Переменные эксплуатационные расходы стандартно включают уборку мест общего пользования, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории, коммунальные платежи. Величина переменных расходов была принята в расчет по прогнозным данным Заказчика за 2024 года в размере 3 073 руб. за кв. м общей площади, без учета НДС.

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

Постоянные расходы

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

Расходы на страхование

Сумма расходов на страхование объекта недвижимости на 2024 г. составила по данным Заказчика 1 048 202 р., что и было принято к расчету. Предполагается, что выплаты по страхованию Объекта оценки возникают в 1-м квартале каждого прогнозного года.

Налог на имущество

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

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

- 2023 год и далее – 2,0%.

Кадастровая стоимость Объекта - 3 204 819 271,18 руб.

Арендная плата за земельный участок

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

Резерв на замещение

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

Как правило, отчисления в резерв на замещение составляют 1-3% от ДВД. В расчете стоимости было учтено, что собственник ежегодно отчисляет в фонд замещения сумму в размере 2% (как среднее значение диапазона) от ДВД. В результате, через несколько лет на счету накопится сумма, достаточная для проведения ремонта оцениваемых объектов.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

Ставка капитализации в оценке недвижимости отражает взаимосвязь между доходом от объекта и его стоимостью и учитывает в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму

возврата капитала. На развитых рынках, где доступна информация о доходе, который способен генерировать объект недвижимости и стоимости его продажи, возможен расчет ставки капитализации на основе действительных рыночных данных путем расчета ставки по объектам-аналогам.

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

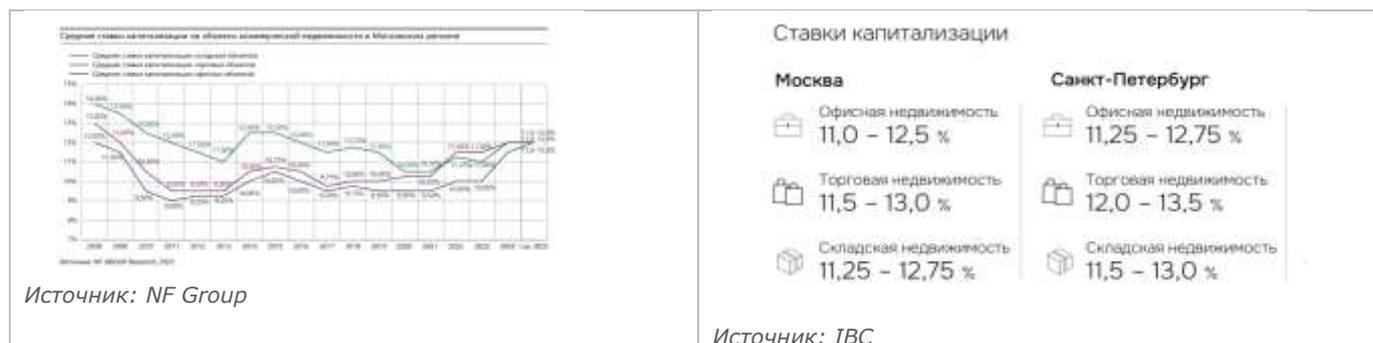
Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 7-14 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

Наименование	Диапазон величины коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Нижнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Верхнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Коэффициент капитализации для офисной недвижимости (средние значения)	Источник информации
Nikoliers	10%-11,0%	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analitics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
NF Group	11%-13%	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025
CORE XP	10,5%-11,5%	10,50%	11,50%	11,00%	https://core-xp.ru/upload/iblock/4e5/yna6h33mbw6t1u1hy3mbxhez3lrni0tw.pdf
IBC RE	11,0%-12,5%	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate_Q2-2025_Investment_Russia.pdf

Источник: анализ, проведенный Оценщиком



Источник: NF Group

Источник: IBC

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	I кв. 2025	IV кв. 2024
Офисы	10,50-11,50	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,00-12,00

Источник: CORE.XP Аналитика

Источник: CORE.XP Аналитика

Коэффициент капитализации был принят к расчету на уровне **11,0%**.

Терминальный коэффициент капитализации был принят на уровне текущего коэффициента капитализации в размере 11,0%.

Переход от ставки капитализации к ставке дисконтирования осуществлен с помощью модели Гордона, которая базируется на предположении о росте стоимости актива с одинаковым темпом по схеме сложных процентов. Зависимость между ставкой дисконтирования и ставкой капитализации отражается следующей формулой:

$$R_o = Y_o - g, \text{ где}$$

R_o – коэффициент капитализации;

Y_o – ставка дисконта;

g – средний темп изменения стоимости актива.

Темп роста для Объекта был принят на уровне 4,75%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере **15,75%**.

$$Y_o = R_o (11,0\%) + g (4,75\%) = 15,75\%.$$

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

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта, по состоянию **на 30 июня 2025 года** без учета НДС составляет округленно:

7 058 600 000 рублей.

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

7.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 16 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	7 058 600 000р.
Вес подхода	-	-	100%
Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)	7 058 600 000р.		

Источник: расчет Оценщика

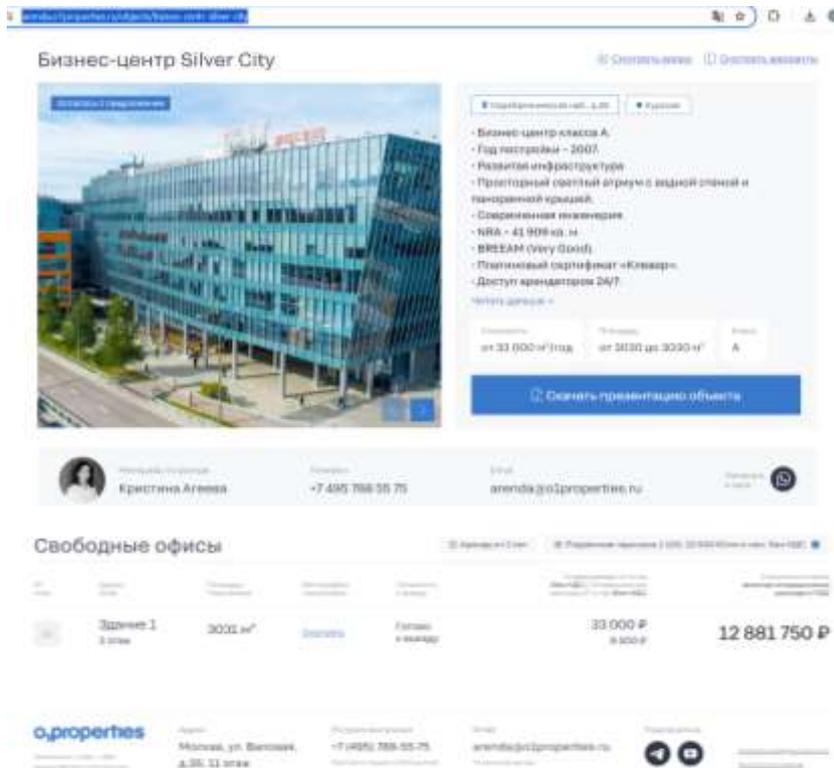
Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость Объекта, составляет:

7 058 600 000 рублей без учета НДС

8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

Аналог 1



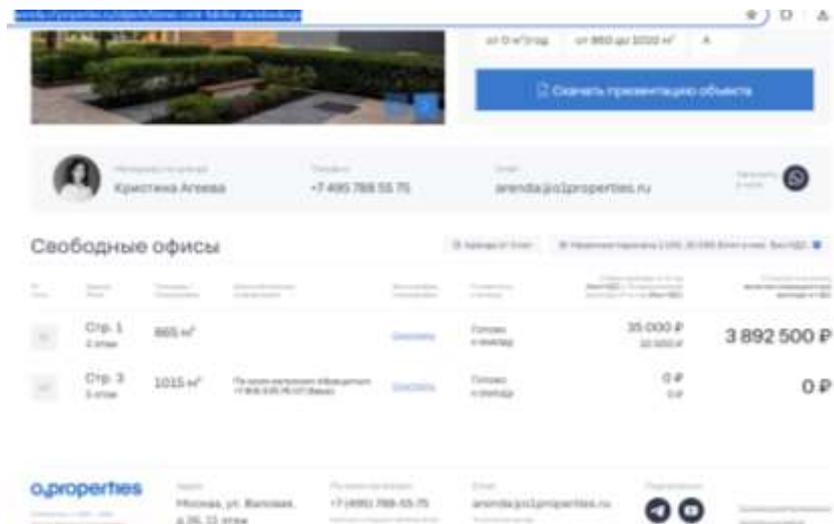
Бизнес-центр Silver City

Свободные офисы

Этаж	Площадь	Состояние	Тип	Цена за кв. м	Общая стоимость
Этаж 1 3 этаж	3000 м ²	Свободно	Офисы и склад	33 000 Р в год	12 881 750 Р

o.propties.ru
Москва, ул. Вавилова, д. 25, 33 этаж
+7 (495) 788-55-75
www.o.propties.ru

Аналог 2



Свободные офисы

Этаж	Площадь	Состояние	Тип	Цена за кв. м	Общая стоимость
Стр. 1 2 этаж	865 м ²	Свободно	Офисы и склад	35 000 Р 32 000 Р	3 892 500 Р
Стр. 3 3 этаж	1015 м ²	По условиям объявления +7 (495) 788-55-75	Офисы и склад	0 Р 0 Р	0 Р

o.propties.ru
Москва, ул. Вавилова, д. 25, 33 этаж
+7 (495) 788-55-75
www.o.propties.ru

Аналог 3

m2data

[Аренда в МО](#)

- Площа объектов
- Площа на этаже
- Офисы
- Лифты
- Журнал
- Справочник
- Комплекс
- Таблицы



Аренда офиса 703 м² в бизнес-центре Риверсайд Тауэрс (стр. 4)

ул. Мещеряковская, д. 10 стр. 4

Имя	Доступно на карте	Пополнить в фильтр	Свойства
Арендная площадь	703 м²	Пополнить	Выборочно
Площадь этажа	828 м²	Модель	Во все
Этп. коэффициент	1.12	Этаж в помещении	Во все
Назначение	Офис	Доступ к помещению	Во все
Классификация эрп.	Резидентские	Бюджет компании	3.0+ - 5+
Этаж	Доступно на карте	Дополнительно	Центр Бизнес, Бизнес-центр
Страна	Россия		

Описание

Предлагается по аренде офисный блок в строении 4. Предназначен в основном "на себя". Арендатору передаст ключи и комплект картриджей. Минимальный срок аренды - 11 месяцев, ежемесячный - 7 лет. Помещение готово к въезду. Помещение соответствует всем необходимым нормам и требованиям законодательства. Возможна аренда нескольких помещений.

Описание

Предлагается по аренде офисный блок в строении 4. Предназначен в основном "на себя". Арендатору передаст ключи и комплект картриджей. Минимальный срок аренды - 11 месяцев, ежемесячный - 7 лет. Помещение готово к въезду. Помещение соответствует всем необходимым нормам и требованиям законодательства. Возможна аренда нескольких помещений.

Условия аренды

Стоимость: **39 000 Р** за м²/год

Итоговая ставка аренды: **60 000 Р** за м²/год

НДС 20% включено в ставку

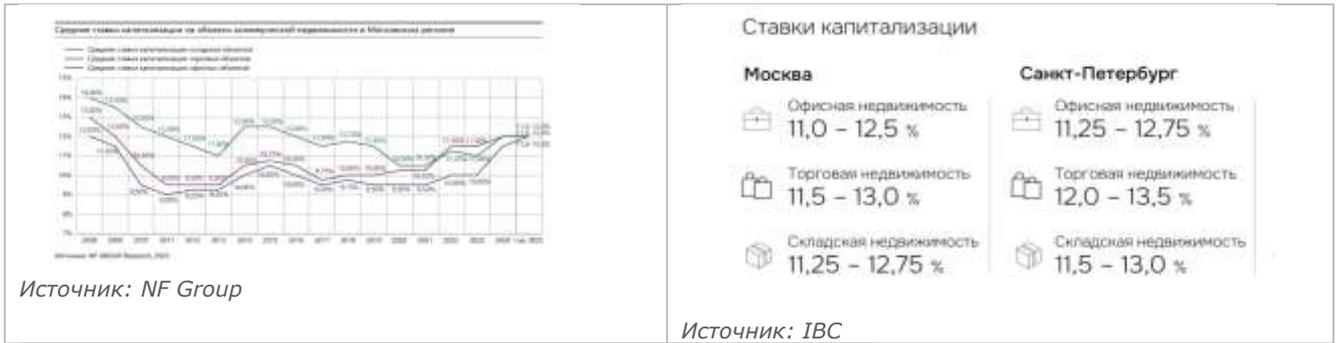
Эксплуатационный расход (ЭРЭС) 11 000 Р за м²/год (НДС не включен)

Эксплуатация по счетчикам

Итого за месяц: 3 515 000 Р

Тип аренды	Прокат
Срок аренды	Любой
Депозит	3 месяца

Информация по ставкам капитализации



Ставки капитализации

Москва

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

Санкт-Петербург

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

Источник: IBC

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	I кв. 2025	IV кв. 2024
Офисы	10,50-11,50	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,00-12,00

Источник: CORE.XP Аналитика

Источник: CORE.XP Аналитика