
Отчет об оценке

СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛЕЙ КОМПАНИИ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПФ-ИНВЕСТ» (ООО «ПФ-ИНВЕСТ»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН: 06.09.2019, АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ: 117418, ГОРОД МОСКВА, НОВОЧЕРЁМУШКИНСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 63, Э/ПОМ/КОМ 1/VI/90

ТОМ II

ДАТА ОТЧЕТА: 31.08.2024
ДАТА ОЦЕНКИ: 31.08.2024
НОМЕР ОТЧЕТА 153.08.2024

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:
ООО Сбережения плюс

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

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	3
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	5
2.2	Описание прав на Объект недвижимости	5
2.3	Местоположение Объекта недвижимости	6
2.4	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
2.5	Текущее использование Объекта оценки	19
2.6	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта	20
2.7	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость	20
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	21
3.1	Анализ рынка инвестиций по итогам II КВАРТАЛА 2024 г.	21
3.2	Обзор рынка офисной недвижимости.	26
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 справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	42
7.1	Расчет стоимости доходным подходом	42
7.2	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	59
8.	КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	60

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0001030:3069	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132824335
Земельный участок	77:01:0001030:73	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24903392 Договор аренды земельного участка №М-01-028531от 30.03.2005 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)
Земельный участок	77:01:0001030:72	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 03.10.2022г. № КУВИ-001/2022-173264872 Договор аренды земельного участка №М-01-057783 от 20.12.2021 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)

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

Общие допущения и ограничительные условия.

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

9. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Расчет показателей производится с использованием точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.
10. Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, действительны на дату проведения оценки.
11. В рамках настоящей оценки не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъектом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

1. Оценка имущества проводилась на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра имущества. В случае недостаточности данных о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов Оценщик основывался на лично собранной информации, в том числе результатах проведенного осмотра оцениваемого имущества, личного профессионального опыта и знаний.
2. Все расчеты в данном Отчете выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с точностью расчетов, предусмотренной табличным процессором (15 знаков после запятой). При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.
3. Оценщик не проводил как часть своей работы техническое обследование зданий. По всем характеристикам физического состояния здания Оценщик полагался на данные Заказчика и на данные визуального осмотра Объекта.
4. Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. По данным реестра арендаторов помещения Объекта общей площадью 4 202, 23 кв. м сданы в аренду. По данным Заказчика все договоры заключены исходя из арендуемой площади в соответствии с обмерами БТИ (Бюро технической инвентаризации), то есть площадями, указанные в паспортах БТИ. Оценка рыночной стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.
5. Оценщиком был направлен запрос на предоставление реестра арендаторов Объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 31.08.2024 г. Заказчик предоставил реестр арендаторов на 30.07.2024 г. В своих расчетах Оценщик исходил из допущения, что представленный реестр арендаторов является актуальным на дату оценки и никаких существенных изменений, способных повлиять на результат оценки нет. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотреть результаты оценки.

Неопределенность оценки

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132824335 на нежилые помещения общей площадью 8 216,20 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001030:3069;
- Выписка из ЕГРН от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24903392 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:73;
- Договор аренды земельного участка №М-01-028531от 30.03.2005 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.);
- Выписка из ЕГРН от 03.10.2022г. № КУВИ-001/2022-173264872 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:72;
- Договор аренды земельного участка №М-01-057783 от 20.12.2021 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.);
- Технический паспорт, план БТИ и экспликация помещений.
- Реестр арендаторов по состоянию на 30.06.2024 г.
- Данные о величине затрат на содержание объекта.

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

2.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Перечень составляющих Объект приведен в таблице ниже.

Таблица 1 Описание прав на Объекты недвижимости

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0001030:3069	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 21.05.2024г. № КУВИ-001/2024-137558023
Земельный участок	77:01:0001030:73	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 07.06.2024г. № КУВИ-001/2024-154917427 Договор аренды земельного участка №М-01-028531от 30.03.2005 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)
Земельный участок	77:01:0001030:72	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 07.06.2024г. № КУВИ-001/2024-154918837 Договор аренды земельного участка №М-01-057783 от 20.12.2021 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.)

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Зарегистрированные обременения

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

С учетом вышесказанного мы сделали предположение, что текущий юридический статус объекта недвижимости прозрачен и свободен от каких-либо необычных обременений, которые могут повлиять

на реализуемость и привлекательность объекта. Оценщик не учитывал обременение в виде ипотеки в рамках настоящего Отчета.

Реквизиты Собственника (Субъекта права)

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

Балансовая стоимость

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

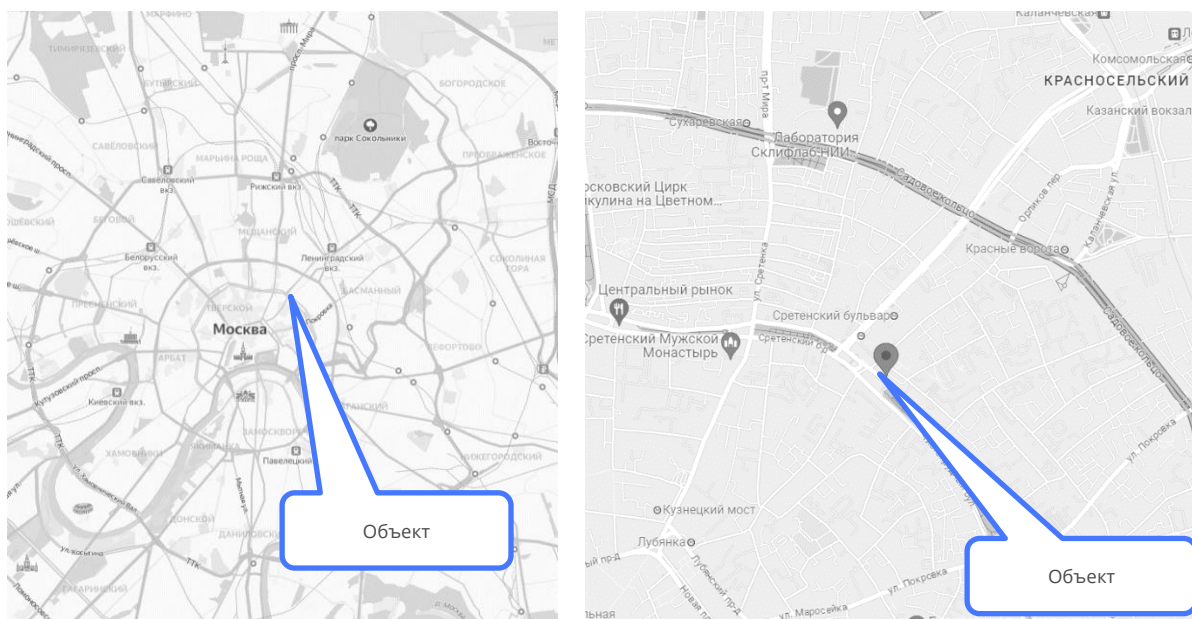
Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость. руб.
Сервер видеонаблюдения, 000000071	03.10.2013	212 599,42	3 270,77
Персональный компьютер (гл.бух.), БК-000007	30.03.2022	78 107,50	19 526,89
Персональный компьютер (Директор), БК-000008	30.03.2022	106 299,17	106 299,17
ИБП 1500 VA ,2USmartOnline 208/230 Double-Conversion UPS, SNMP Card Option, БК-000011	30.05.2022	77 420,00	23 656,10
Системный блок C736424Ц NL-Intel Core i5-11400 / Gigabyte H510M H / 16GB / SSD 256Gb, БК-000013	21.12.2022	62 000,00	31 000,04
Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001, БК-000014	31.12.2021	24 752 164,69	22 813 352,89
Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001, БК-000015	31.12.2021	11 807 900,43	10 882 999,53
Пульт управления к турникетам, 000000080	15.12.2017	1 602 440,20	114 459,99
Карусельная дверь КВВ, 000000082	25.04.2018	1 142 711,86	438 039,46
Стойка-ресепшн, 000000078	22.11.2017	572 457,63	195 589,71
Компрессор холодильной машины SZ185S4CC, 000000076	25.05.2017	108 133,20	94 206,80
Системный блок, 000000079	04.12.2017	219 490,68	15 677,94
Пост охраны Тип П-2, 000000077	27.09.2017	169 900,00	
Козырек на подсистеме, 000000084	04.06.2018	669 491,53	95 641,62
Газовая котельная (помещение БЦ Бульварное кольцо), 00000036	31.12.2007	8 312 569,21	5 569 421,77
Лифты (БЦ Бульварное кольцо), 00000037	31.12.2007	5 995 723,59	4 197 006,45
Частотный преобразователь запуска компрессора, 00000055	08.07.2010	130 788,57	57 983,25
Контроллер 3-AADC1, 00-000004	21.07.2020	185 814,00	113 036,85
Источник бесперебойного питания ONTEK PM II 30, 30 кВА/30 кВт (PF=1), 3ф/3ф, моноблок, 815x300x1000, 00-000016	16.06.2024	515 676,66	515 676,66

Источник: данные Заказчика

2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект расположен на территории района «Басманный» Центрального административного округа г. Москвы. Местоположение Объекта на карте приведено ниже.

Рисунок 1 Местоположение Объекта



Источник: <http://google.ru/maps>

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

Описание Центрального административного округа

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

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

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

Описание Басманного района¹

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

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

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

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

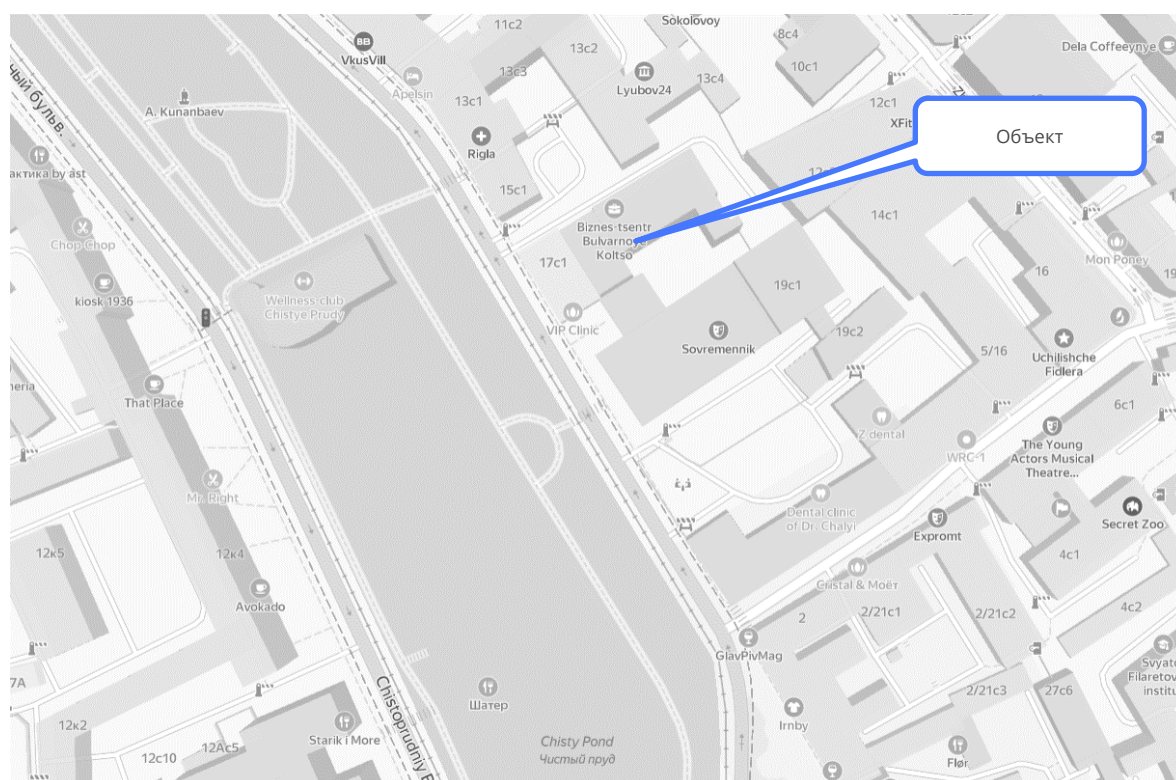
Локальное местоположение Объекта

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

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

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

Рисунок 2 Непосредственное окружение Объекта



Пешеходная доступность

Для офисных зданий пешеходная доступность оценивается, как правило, от ближайших станций метро. Ближайшие к Объекту станции метро: «Чистые пруды» - расстояние от выхода станции метро до Объекта – 7 минут пешком (около 560 м), «Тургеневская» - 8 минут пешком (около 660 м), «Сретенский бульвар» -- 9 минут пешком (около 770 м).

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

Транспортная доступность

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

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

Визуализация

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

Оцениваемый Объект расположен на 2-й линии застройки по Чистопрудному бульвару. Благодаря этажности здания, Объект частично просматривается с Бульварного кольца. Таким образом, уровень визуализации Объекта можно оценить на среднем уровне.

Выводы

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

2.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

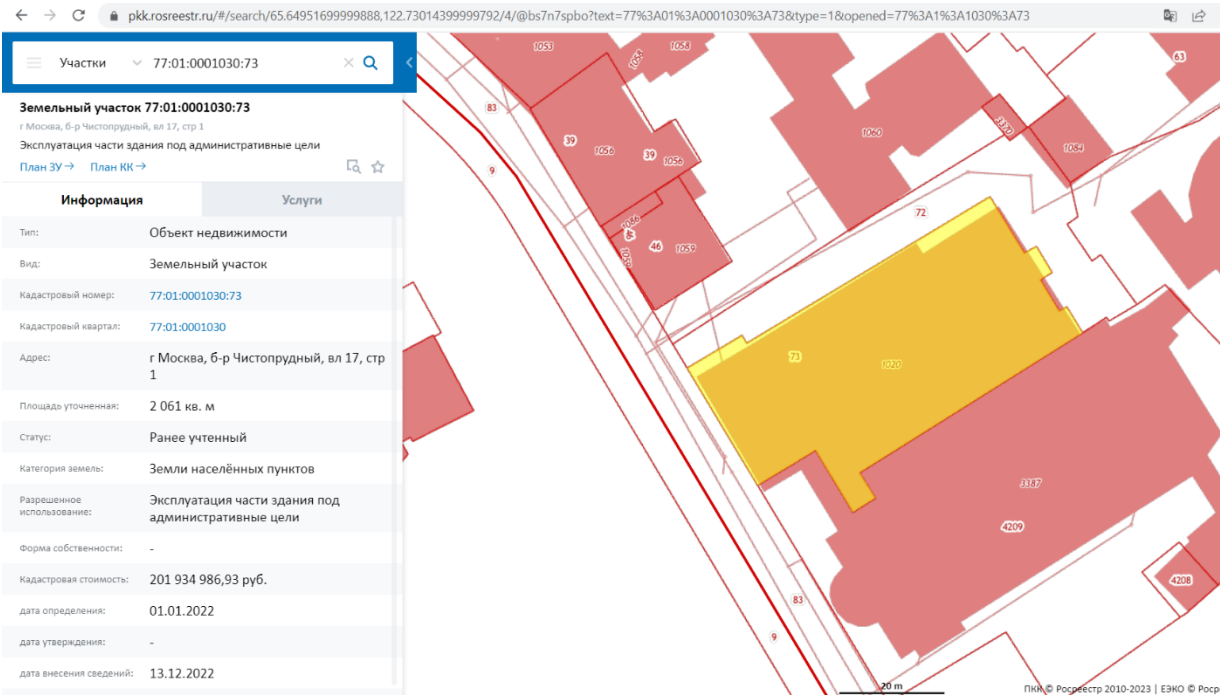
Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой.

Земельный участок

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

Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

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



Земельный участок 77:01:0001030:73
г Москва, 6-й Чистопрудный, вл 17, стр 1
Эксплуатация части здания под административные цели
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0001030:73
Кадастровый квартал:	77:01:0001030
Адрес:	г Москва, 6-й Чистопрудный, вл 17, стр 1
Площадь уточненная:	2 061 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Эксплуатация части здания под административные цели
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	201 934 986,93 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022

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

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

Участки 77:01:0001030:72

Земельный участок 77:01:0001030:72
г Москва, 6-й Чистопрудный, вл 17, стр 1

деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6) (земельные участки,...

План ЗУ → План КК →

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 77:01:0001030:72

Кадастровый квартал: 77:01:0001030

Адрес: г Москва, 6-й Чистопрудный, вл 17, стр 1

Площадь уточненная: 981 кв. м

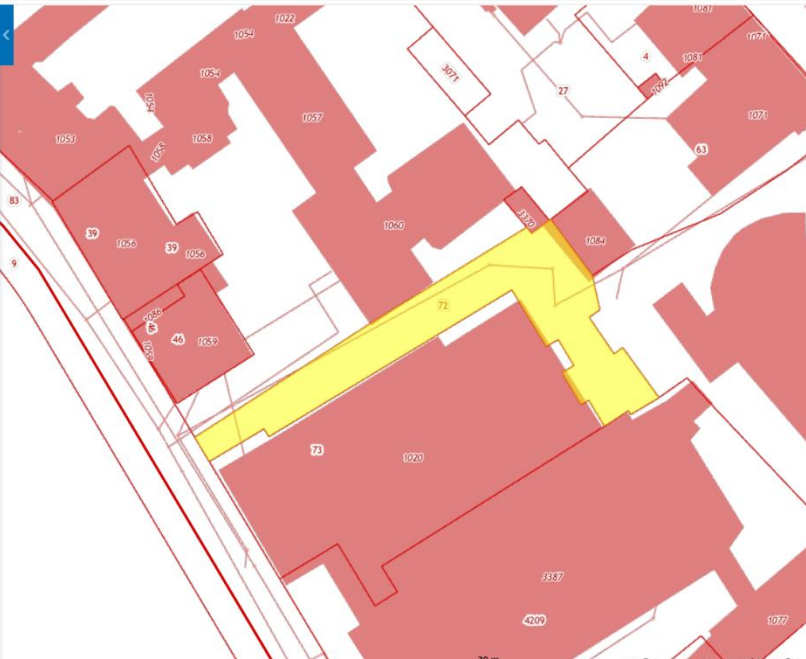
Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6)

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 96 486 215,76 руб.



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

Таблица 2 Описание земельных участков

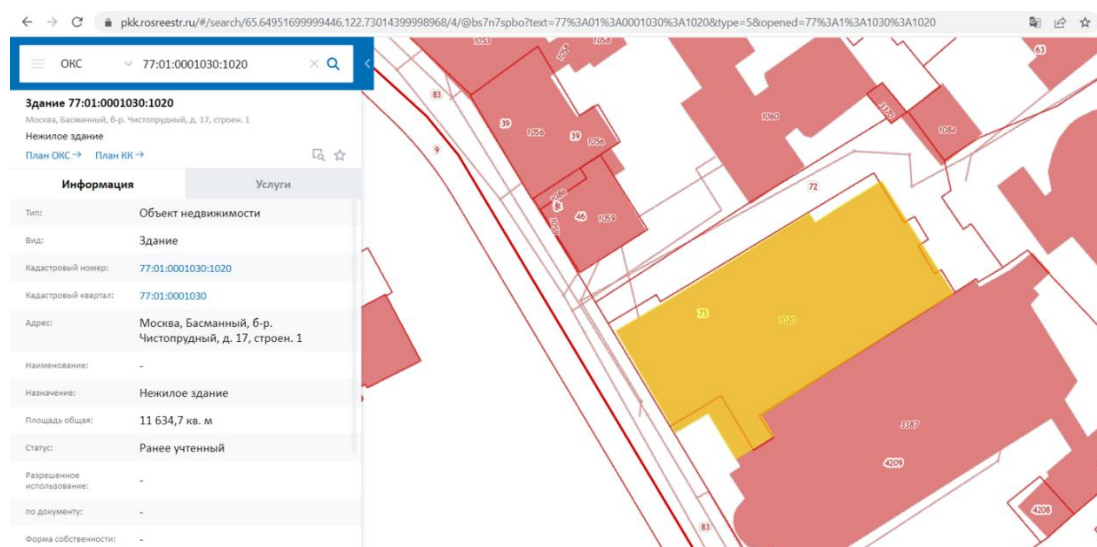
Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок
Адрес земельного участка	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001030:73	77:01:0001030:73
Площадь земельного участка, кв. м	11 745	375
Кадастровая стоимость, руб.	201 934 986,93	9 020 486,25
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	97 979,13	98 354,96
Тип права	Право аренды	Право аренды
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Колизей – 3», ИНН: 7706017922	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания под административные цели	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17))
Площадь земельного участка, относимого к Объекту, кв. м	1 457	692,76
Рельеф участка	ровный, без существенных уклонов	ровный, без существенных уклонов
Форма участка	неправильная	многоугольная, близкая к правильной

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

Нежилые помещения

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

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



Источник: публичная кадастровая карта

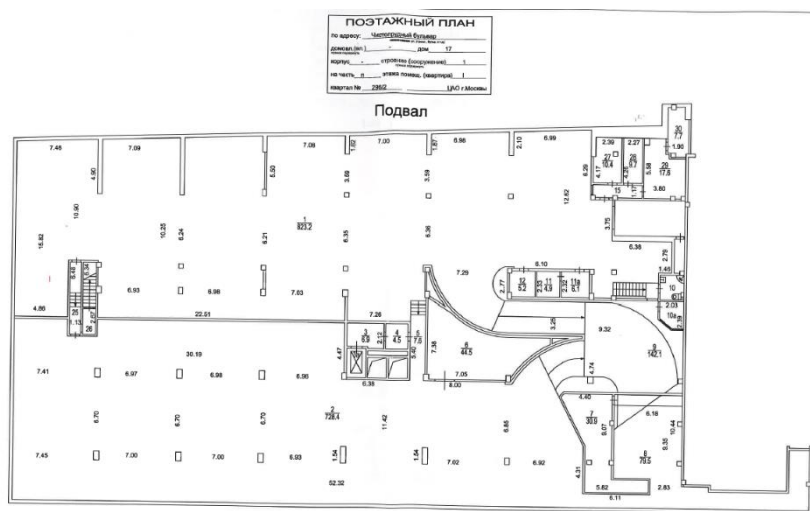
Ниже представлено описание зданий/помещений.

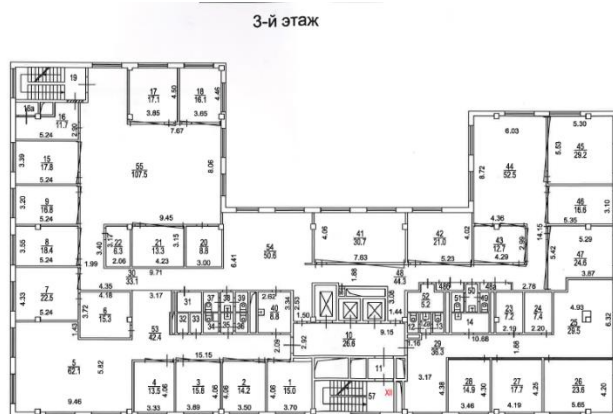
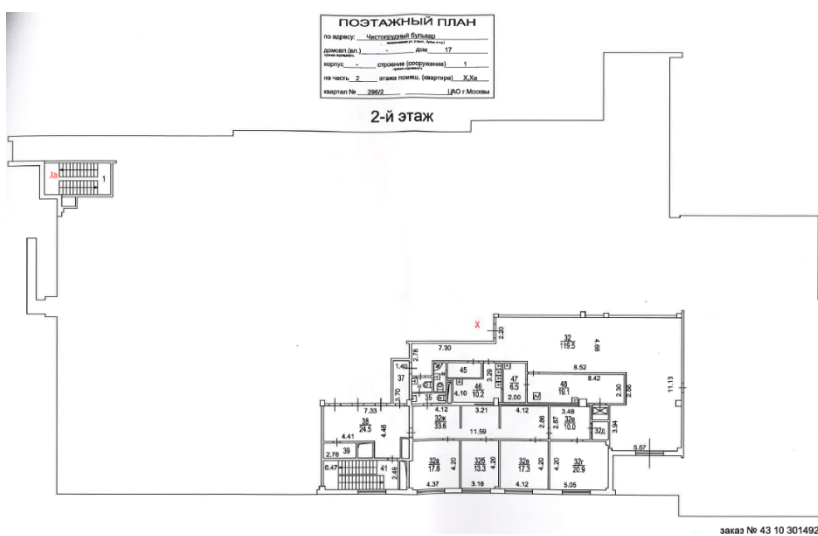
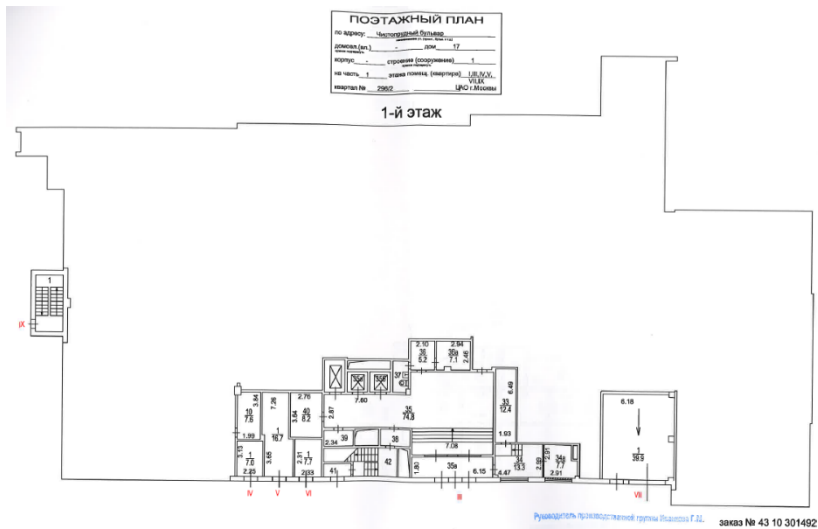
Таблица 3 Краткая характеристика нежилых помещений

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Нежилые помещения
Адрес	г. Москва, Чистопрудный бульвар, д.17, стр.1
Кадастровый номер	77:01:0001030:3069
Кадастровая стоимость, руб.	1 562 820 245,21р.
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	190 212,05р.
Общая площадь, кв. м	8 216,20
Этажность	9 (в том числе 1 подземный)
Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	2004
Назначение	Офисное здание

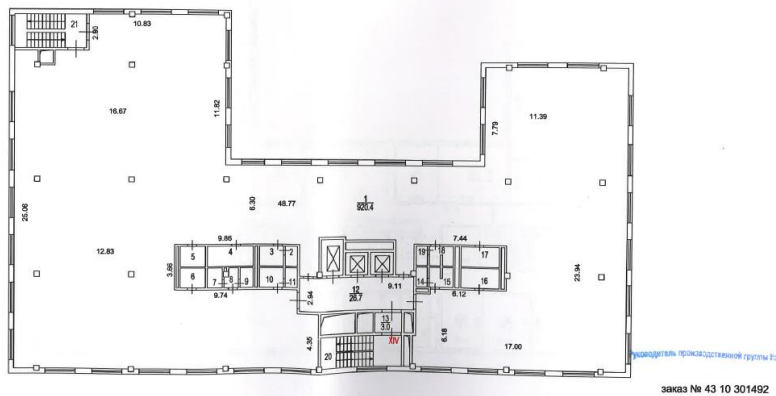
Источник: Выписка из ЕГР, поэтажные планы и экспликации

Поэтажные планы по данным технического паспорта БТИ приведены ниже.





4-й этаж



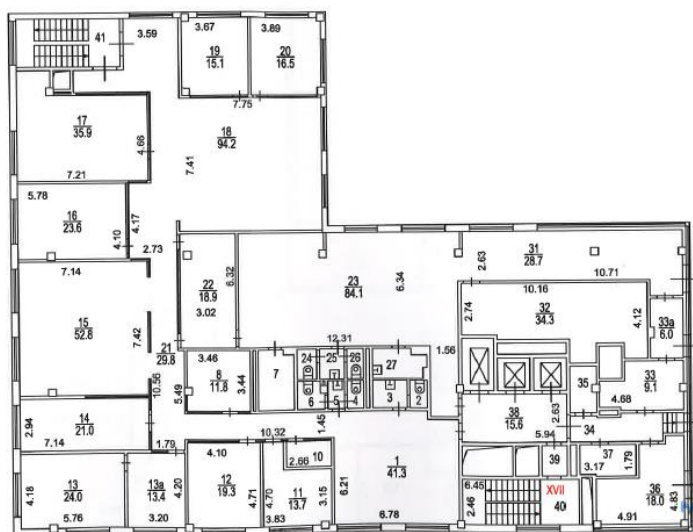
5-й этаж



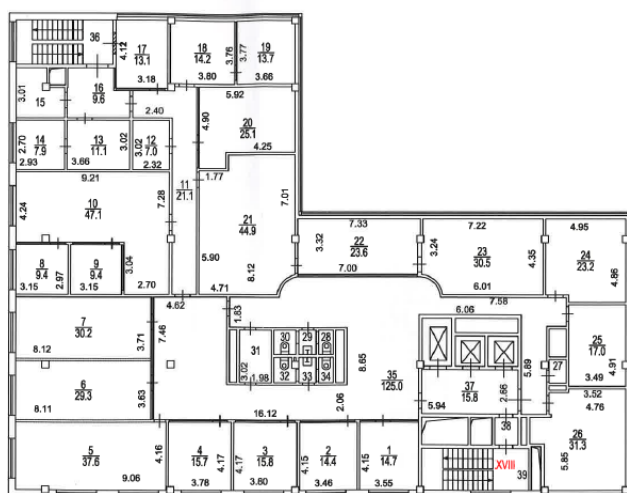
6-й этаж



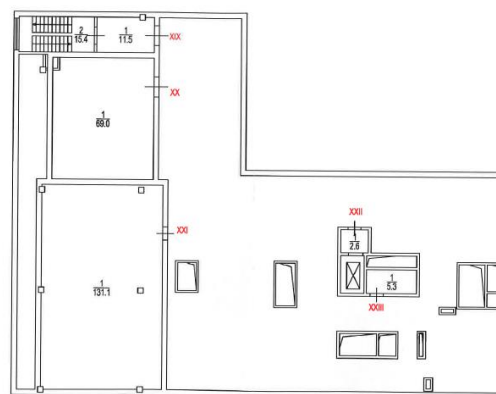
7-й этаж



8-й этаж



НАДСТРОЙКА



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

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

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика Объект имеет подземный паркинг, общее количество машиномест 74.

Заказчиком была предоставлена информация о проводимых замерах арендуемой площади в соответствии со стандартами ВОМА, согласно которым арендуемая площадь составляет 6937,6 кв.м. Распределение арендуемой площади по уровням здания приведено в таблице ниже.

Этаж	Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	35,7	-
1 этаж	-	Офисные и вспомогательные помещения
2 этаж	388,0	
3 этаж	1 123,6	
4 этаж	1 155,4	
5 этаж	1 157,1	
6 этаж	1 163,6	
7 этаж	1 123,8	
8 этаж	841,7	
Итого	6988,9	

Источник: данные Заказчика

Описание инженерной обеспеченности Объекта

Технические характеристики Объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 4 Технические характеристики Объекта

Показатель	Значение
Общая площадь, в том числе	8 216 кв. м
Площадь подземной автостоянки, кв. м	1551 кв. м
Тип фундамента	Монолитная ж/б плита
Каркас	монолитный ж/б
Стены наружные	блоки из ячеистого бетона
Кровли	мягкая, инверсионная, гидроизоляция- «TROKAL», Германия
Фасад	вентилируемый, панели «ALUKOBOND», Германия
Лифты	Грузоподъемность – 630 кг. - 2, 1000 кг. - 1, подъемник – 250 кг. - 1 - «OTIS» Франция
Электроснабжение	Электроснабжение здания осуществляется от встроенной ТП № 24695, оснащенной двумя сухими трансформаторами TZE мощностью 1000 кВА. каждый. Питание трансформаторов осуществляется по двум кабелям, напряжением 10 кв. Максимальная разрешенная мощность – 403 кВт
Системы безопасности	- Система охранной сигнализации – «Орион»; - Система автоматической пожарной сигнализации – «Honeywell»; - Система оповещения при пожаре, речевая; - Система контроля доступа – «Parsec»; - Система диспетчеризации – «Honeywell»; - Система видео наблюдения аналог-цифра (Камеры уличные цифровые - 16 шт., внутренние аналоговые - 34 шт.); - КТС – вневедомственная
Общеобменная вентиляция (Офисная часть)	- Приточная установка – «WESPER» - 40000 м3/час, Франция. - Вытяжная установка – «WESPER» - 32100 м3/час - Вытяжки - «SYSTEMAIR» Швеция
Холодоснабжение	- Холодильная машина – «CARRIER» - 1205 кВт США - Резервное холодоснабжение (круглогодичное) для серверных - Холодильная машина – «WESPER» - 70 кВт. «AERMEC».
Кондиционирование	Фанкойлы - «CARRIER» США
Теплоснабжение	Крышная газовая котельная (сдвоенный котел) – «DUOMAX-2000 HP» -1,823 Г кал/час Италия (не требует присутствия оператора, работает в автоматическом режиме)
Водоснабжение	Насосная станция – «Grundfoss» Германия
Пожаротушение	- Насосы марки КМ. Россия. - Противопожарная адресные ДИ и пожарная станция - Honeywell XLS 1000, подземная парковка сплинкера. - Речевое оповещение о пожаре - SYS 2240 - Система "Луч" – автоматический сигнал в МЧС о пожаре

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

Информация о накопленном износе

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как

исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

В ходе осмотра было выявлено, что оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, что объясняется отсутствием отопления в зимне-осенний сезон, отсутствием регулярного технического обслуживания здания, а также наличием физического повреждения здания (провал крыши). Фотографии состояния Здания приведены ниже.

Оценка технического состояния объекта капитального строительства

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

Таблица 5 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

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

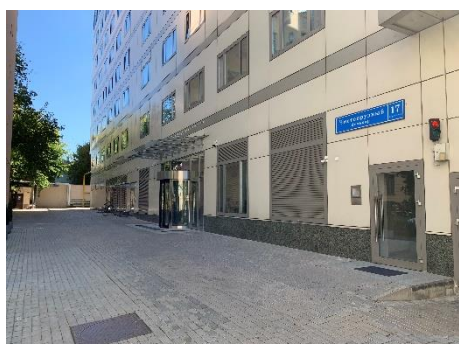
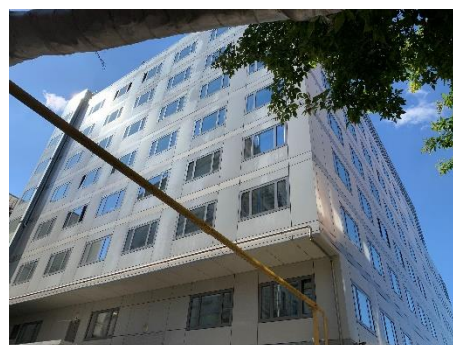
Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках,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

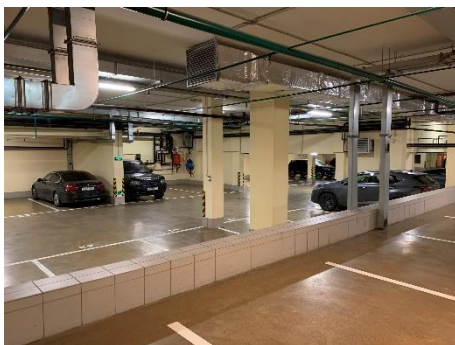
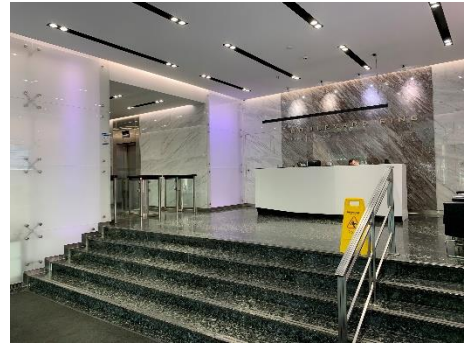
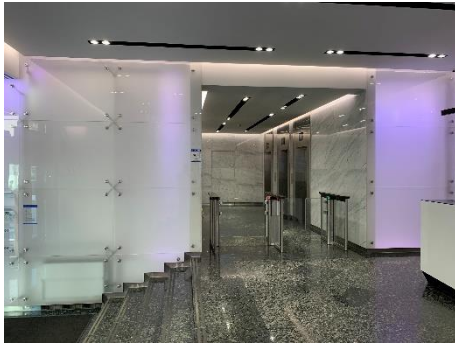
Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%).

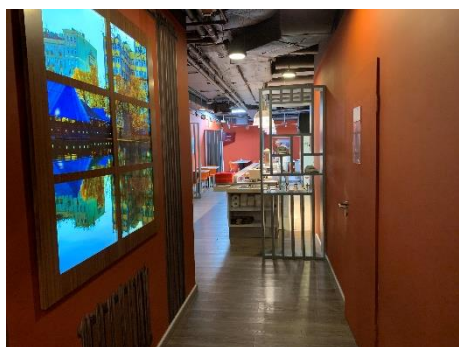
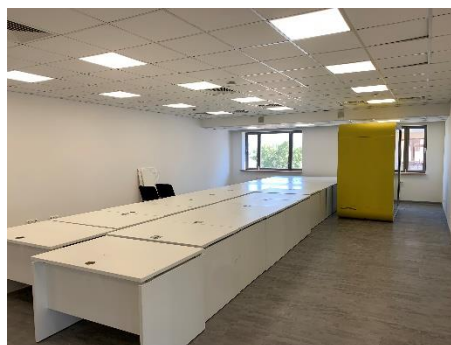
Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

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.

Фотографии Объекта







2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. По данным Заказчика все договоры заключены исходя из арендуемой площади в соответствии с обмерами БТИ (Бюро технической инвентаризации), то есть площадями, указанные в паспортах БТИ. По данным реестра арендаторов помещения Объекта общей площадью 4 462,0 кв. м сданы в аренду. Вакантные площади составляют 952,9 кв. м (по БТИ), что составляет 18% от общей площади.

Распределение арендуемой площади в соответствии с данными Заказчика по обмерам БТИ и БОМА приведено в таблице ниже.

Этаж	Арендуемая площадь (БТИ), кв.м	Арендуемая площадь (БОМА), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	35,7	35,7	склады
1 этаж	285,8		Офисные и вспомогательные помещения, Столовая (2-й этаж)
2 этаж	934,0	388,0	
3 этаж	970,1	1 123,6	
4 этаж	939,8	1 155,4	
5 этаж	926,1	1 157,1	
6 этаж	656,9	1 163,6	
7 этаж	666,5	1 123,8	
8 этаж	285,8	841,7	
Итого	5414,9	6 988,9	

Площади по БТИ не предназначены для расчета арендной платы для качественных офисных зданий, относящихся к бизнес-центрам классам A/B+. Для данного типа офисных объектов в качестве арендуемой площади используется площадь, измеряемая по стандартам БОМА, разработанная Ассоциацией BOMA International. Согласно стандартам БОМА арендуемая площадь – это математическая величина, которая состоит из Полезной площади помещения (она примерно равна, но всегда больше, чем площадь по БТИ) и части всех общественных и технических помещений здания. Арендуемая площадь по БОМА всегда больше площади по БТИ. Это вызвано наличием «нагрузки» и учетом площади внутренних стен, перегородок, колонн.

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 БОМА, что соответствует рыночным условиям.

Арендуемая площадь по стандартам ВОМА после окончания действия текущих договоров аренды была принята к расчету по данным Заказчика в размере 6 937,5 кв.м

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

В соответствии требованиями Заказчика и подписанным соглашением о неразглашении, информация по предоставленному реестру приводится не в полном объеме.

Таблица 7 Реестр арендаторов

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1						
СТАТУС	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	GLA (ВОМА), м2 / Парковочные места	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ
Occupied	Союз Машиностроителей России	0	10,40	Кладовые	27.03.2023	31.07.2024
Occupied	Сислей Косметикс ООО	0	25,30	Кладовые	01.07.2017	24.07.2024
Vacant	Вакансия	2	388,00	Офисы		
Occupied	ООО "Юг-Пласт"	3	360,40	Офисы	01.02.2024	31.01.2029
Occupied	ООО КСН	3	125,60	Офисы	01.08.2023	31.07.2026
Occupied	ЧЭМК	3	637,60	Офисы	24.04.2024	21.04.2029
Occupied	УК Восхождение	4	485,30	Офисы	10.04.2024	09.04.2029
Occupied	Союз Машиностроителей России	4	670,10	Офисы	27.03.2023	31.07.2024
Occupied	Сислей Косметикс ООО	5	485,20	Офисы	01.01.2024	31.12.2028
Occupied	ООО СЗ "Новая Жизнь"	5	258,50	Офисы	07.09.2023	06.09.2026
Occupied	ЕАБР	5	413,40	Офисы	05.03.2022	05.03.2025
Occupied	ЕАБР	8	401,70	Офисы	05.03.2022	05.03.2025
Occupied	ЕАБР	6	741,20	Офисы	05.03.2022	05.03.2025
Occupied	ООО Хаб Шиппинг (ранее помещение з	6	422,40	Офисы	01.07.2023	01.07.2026
Occupied	Российский аукционный дом	7	637,30	Офисы	05.04.2023	31.03.2028
Occupied	Российский аукционный дом	7	191,80	Офисы	05.04.2023	31.03.2028
Vacant	Вакансия (терасса возле РАД)	7	294,70	Офисы	05.04.2023	31.03.2028
Occupied	Карнелутти Руссия ООО	8	440,00	Офисы	07.08.2019	06.09.2028
Occupied	ООО Хаб Шиппинг (ранее помещение з	П	4,00	Паркинг - Легковой	01.07.2023	01.07.2026
Occupied	Карнелутти Руссия ООО	П	1,00	Паркинг - Легковой	07.08.2019	06.09.2028
Occupied	Сислей Косметикс ООО	П	1,00	Паркинг - Легковой	01.01.2024	31.12.2029
Occupied	ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС"	П	1,00	Паркинг - Легковой	01.01.2022	24.07.2024
Occupied	ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС"	П	3,00	Паркинг - Легковой	01.01.2020	24.07.2024
Occupied	АО "ЗКС"	П	1,00	Паркинг - Легковой	01.01.2023	30.09.2024
Occupied	АО "РАД"	П	5,00	Паркинг - Легковой	10.05.2023	09.03.2025
Occupied	ОООР "Союз машиностроителей Росси	П	3,00	Паркинг - Легковой	27.03.2023	25.01.2025
Occupied	ООО "СЦР"	П	6,00	Паркинг - Легковой	01.10.2020	01.09.2024
Occupied	ООО "ССИ Шефер Шоп"	П	4,00	Паркинг - Легковой	01.07.2022	01.04.2025
Occupied	ООО "КСН"	П	1,00	Паркинг - Легковой	01.08.2023	31.07.2026
Occupied	ЧЭМК	П	7,00	Паркинг - Легковой	24.04.2024	21.04.2029
Occupied	УК Восхождение	П	5,00	Паркинг - Легковой	10.04.2024	09.04.2029
Occupied	ООО "ЮГ-Пласт"	П	1,00	Паркинг - Легковой	20.02.2024	31.01.2029
Occupied	ООО "ЮГ-Пласт"	П	7,00	Паркинг - Легковой	01.02.2024	31.01.2029
Occupied	ЕАБР	П	2,00	Паркинг - Легковой	05.03.2022	05.03.2025
Occupied	ООО СЗ "Новая Жизнь"	П	3,00	Паркинг - Легковой	07.09.2023	06.09.2026
Occupied	ЕАБР	П	2,00	Паркинг - Легковой	05.03.2022	05.03.2025
Vacant	Вакансия	П	17,00	Паркинг - Легковой		

Источник: реестр арендаторов на 30.06.2024, 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 АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2024 Г.

Рисунок 3 Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	II 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	249,1	500-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9-10	10-11	9,5-10,5	9,5-10,5	9,5-10,5
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10,5-11,5	10,5-11,5	10,5-11,5
Складская недвижимость	11-12	11-13	10,5-12	10,5-12	10,5-12

Источник: Nikoliers

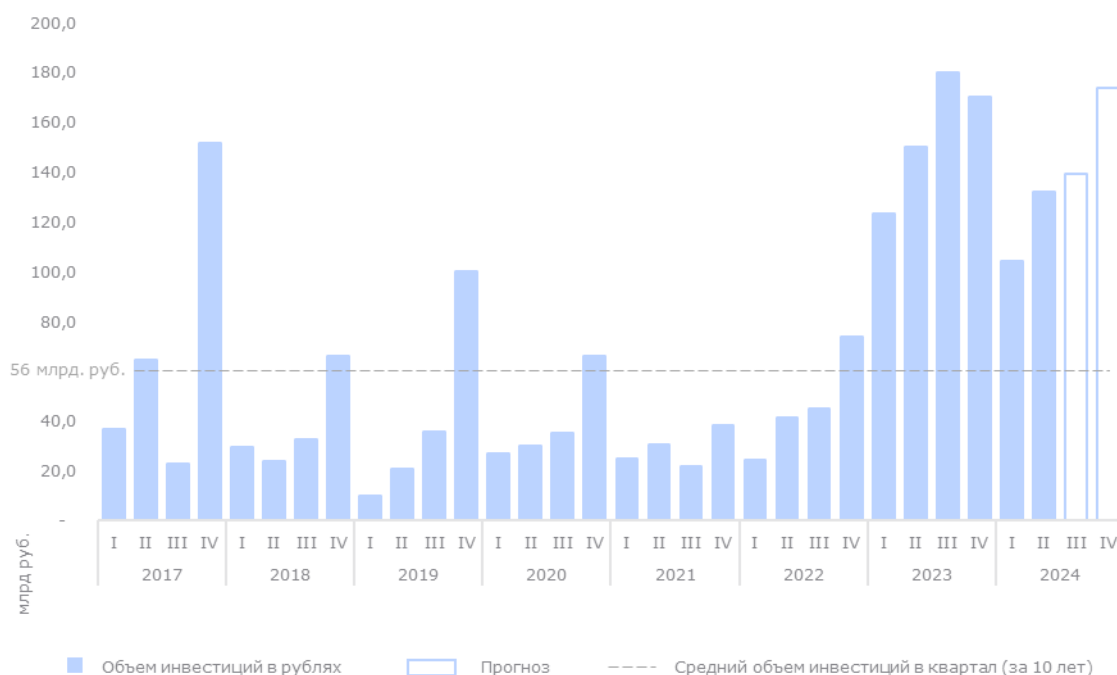
Основные итоги

Сумма инвестиций по итогам года может приблизиться к объемам сделок рекордного 2023 г., в т. ч. за счет активизации инвесторов, размещающих капитал в защитный активах, и за счет продавцов желающих максимизировать прибыль от долгосрочного владения объектами недвижимости на фоне грядущих изменений в налоговом законодательстве.

Инвестиции в Петербургскую агломерацию пришли к временному затишью (за последние три месяца заключено только две сделки совокупно на 1 млрд руб., при среднем показателе 8 млрд руб. в квартал по статистике предыдущих 10 лет).

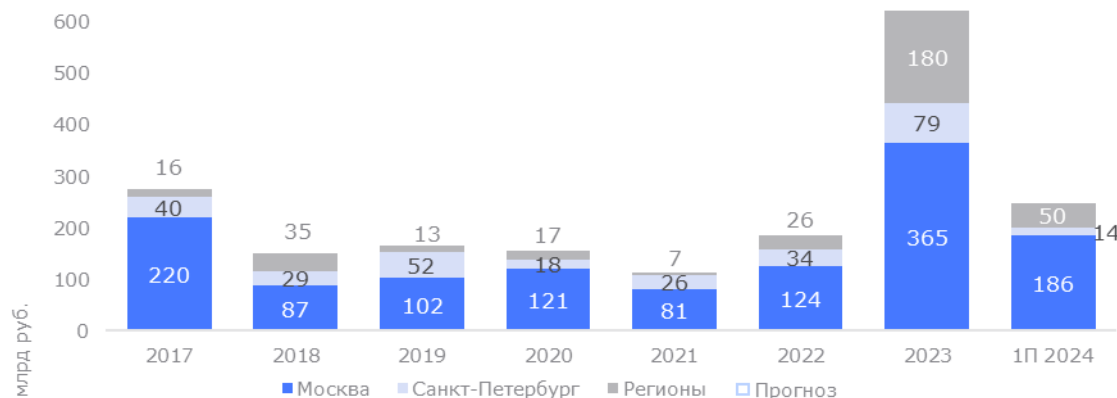
В Москве и МО в I полугодии 2024 г. заключено в два раза больше сделок по сравнению со средним результатом за последние 10 лет (рост на 133%).

Динамика объема инвестиций



Источник: Nikoliers, данные по итогам I полугодия 2024 г. Объем инвестиций в отчете не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

Распределение сделок по географическому признаку



Источник: Nikoliers

Высокая активность в Москве и области сформирована рядом крупных сделок: на топ-10 сделок I полугодия приходится 77% инвестиций. Среди крупнейших сделок II квартала можно отметить продажу БЦ «Метрополис».

в I полугодии 2024 г. в Санкт-Петербурге объем инвестиционных сделок составил 13,7 млрд руб., что ниже среднего показателя за последние 10 лет на 16%. Во II квартале объем инвестиций был предельно низким (1,1 млрд руб.), показав существенное проседание относительно средних значений. Это обусловлено меньшей емкостью рынка по сравнению с Москвой и, как следствие, формированием всплесков при заключении крупных сделок.

Инвестиции в регионы России, напротив, почти в три раза (на 189%) опережают полугодовые средние цифры за последние 10 лет (49,7 млрд руб. против 17,2 млрд руб.). Лидерами по сумме капиталовложений среди регионов стали Нижний Новгород, Иваново, Красноярск, Петрозаводск за счет нескольких крупных сделок..

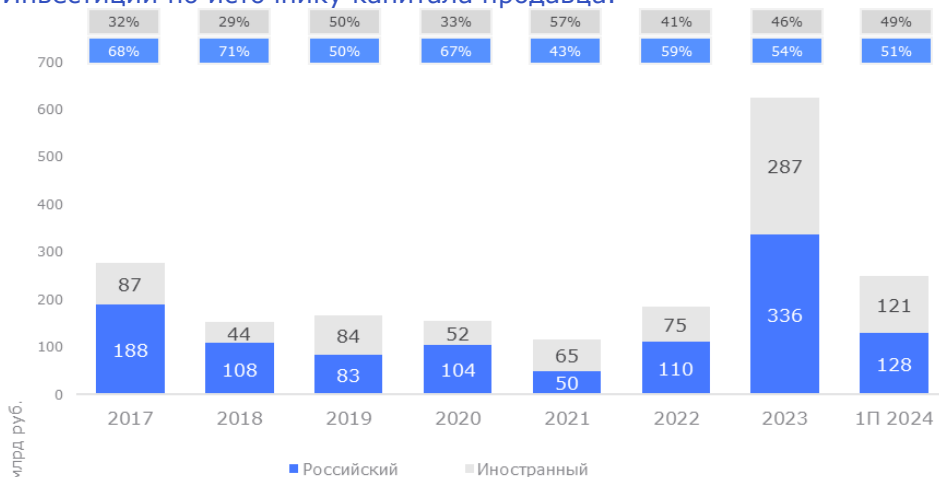
Ключевые сделки с участием иностранного капитала



Среди других знаковых сделок с участием иностранного капитала стоит отметить продажу китайской Vanke прав на реконструкцию комплекса зданий рядом с Кремлем под строительство многофункционального центра с апартаментами, стрит-ритейлом, гостиницей и спортивно-выставочным комплексом (173 тыс. кв. м).

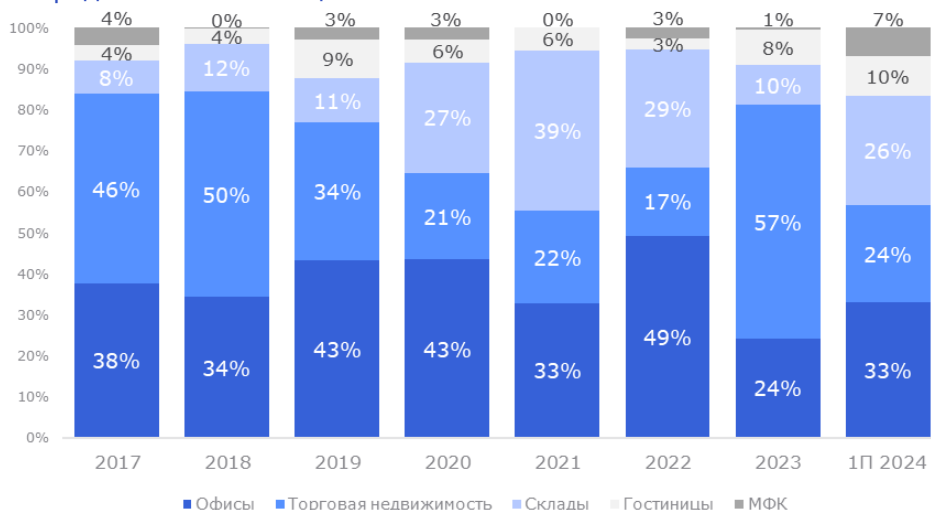
Иностранные собственники продолжают выход с российского рынка, завершая цикл сделок, начатый в 2022-2023 годах

Инвестиции по источнику капитала продавца.



Источник: Nikoliers

Распределение инвестиций по сегментам.



Источник: Nikoliers

Офисный сегмент вновь лидирует в структуре сделок 1 полугодия 2024 г.

Традиционно офисный сектор превалирует в общей структуре сделок. Исключением стал 2023 год, когда на долю сделок с бизнес-центрами пришлось только 24%. В 2024 г. на такие контракты приходится уже 33%, что ближе к среднему показателю за последние 10 лет в 39,2%.

Все сегменты коммерческой недвижимости интересны инвесторам. Отдельно стоит отметить складскую недвижимость, показавшую рост доли сделок относительно 2023 г. с 10% до 26% в общей структуре.

Паевые инвестиционные фонды все чаще покупают складскую недвижимость в свой портфель, рассматривая склады как высокодоходный инвестиционный актив.

Ставки капитализации стабильны на протяжении всего I полугодия 2024 г. и, по прогнозам, останутся без изменений до конца года.

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»



Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы

2024 год, по прогнозам, может показать высокий объем инвестиций

Москва и регионы России сохраняют привлекательность для инвесторов, показывая результаты продаж, в 2-3 раза превышающие средние показатели за последние 10 лет. По итогам года сумма инвестиций в недвижимость может приблизиться к рекордным результатам прошлого года. Иностранные игроки продолжают покидать российский рынок, завершая цикл сделок начатых в 2022-2023 годах.

Средний чек инвестиционной сделки вырос в 2 раза

С 2012 по 2022 гг. средний размер инвестиционной сделки составлял 2,8 млрд руб., средний чек в 2023 г. показал более чем двукратный рост — до 5,9 млрд руб. В I полугодии 2024 г. наблюдается тренд к снижению показателя относительно прошлого года за счет вымывания наиболее крупных проектов, при этом показатель (4,1 млрд руб.) почти в два раза выше среднестатистической сделки за последние 10 лет. Основная причина увеличения среднего чека — вывод на рынок крупных лотов (в т. ч. от иностранных собственников), в дальнейшем ожидаем снижения сумм инвестиционных сделок в среднем до 3 млрд руб.

Налоговая реформа — один из драйверов роста инвестиционной активности

Масштабные изменения налоговой системы затронут сделки с крупным капиталом. Продавцы стремятся выйти на сделку, чтобы оптимизировать налоговые последствия и максимизировать прибыль. Покупатели готовы к приобретению актива сейчас, понимая, что в итоге увеличение налогового бремени продавца как минимум частично перейдет в повышение стоимости.

Сделки с собственным капиталом

Несмотря на высокую стоимость заемного финансирования, сохранения и даже потенциального повышения ключевой ставки (ЦБ анонсирует возможное ее повышение до 18–20% на ближайшем заседании), что в конечном итоге охладит объемы сделок, как и все процессы в экономике, в настоящее время наблюдается высокая инвестиционная активность. До конца года основная масса сделок будет происходить с собственным капиталом инвесторов.

Тренд на покупку земельных участков

Объем инвестиций, рассмотренный в данном отчете, не включает площадки под девелопмент, при этом стоит отметить, что заметен тренд на пополнение земельных портфелей игроками рынка — в I полугодии 2024 г. наблюдается рост активности по покупке ЗУ под девелопмент. По отношению к прошлым периодам растет количество и площадь сделок.

3.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Основные индикаторы рынка качественной офисной недвижимости Москвы представлены в таблице ниже.

Общий объем предложения	Объем сделок аренды и продажи	Ставка аренды, класс А и Prime *
20,4 млн кв. м	785 тыс. кв. м	22 667 руб./кв. м/год
Объем ввода новых объектов	Уровень вакантности	Ставка аренды, класс В+/- *
330 тыс. кв. м	5,5%	19 963 руб./кв. м/год

*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах, включая объекты за МКАД (в том числе, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО, города МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки).

Таблица 8 Основные индикаторы рынка

	2022	2023	П1 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,4	20,7
Класс А и Prime	5,2	5,4	5,8	6,1
Класс В+/-	14,6	14,6	14,6	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	329,8	632,0
Класс А и Prime	259,2	240,7	284,6	557,9
Класс В+/-	80,2	38,9	45,2	74,1
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	785	1 508
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	-5	679	560	921
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	5,5	5,0
Класс А и Prime	12,7	11,0	6,0	5,3
Класс В+/-	7,8	5,0	5,4	4,8
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 203	22 065	21 274	21 699
Класс А и Prime	26 821	26 193	22 332	22 667
Класс В+/-	17 881	18 263	19 765	19 963

*ставки аренды не включают в себя операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)

Источник: Nikoliers

Ключевые итоги

				
Дефицит качественного предложения	Изменение структуры вакансий	Высокая доля pre-lease и pre-sale в строящихся объектах	Сохранение спроса на покупку площадей	Большой объем нереализованного спроса на крупные офисные объемы

Динамика основных показателей, класс А и В+/-



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

Источник: Nikoliers

Предложение

Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам

Распределение текущего офисного предложения



■ Класс А и Prime ■ Класс В+ ■ Класс В-

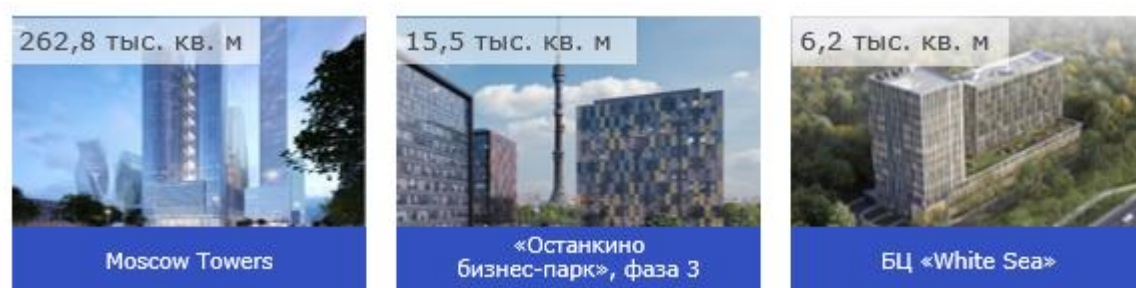
Распределение нового офисного предложения



■ Класс А ■ Класс В+

Источник: Nikoliers

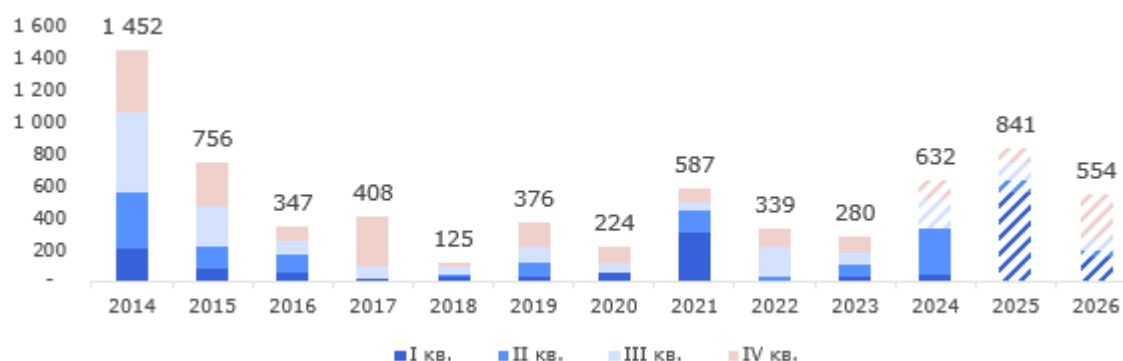
Новое строительство, II кв. 2024 г.



В I полугодии 2024 г. было введено в эксплуатацию 329,8 тыс. кв. м, что на 18% больше годового объема 2023 г. Такая динамика обусловлена вводом в эксплуатацию небоскреба Moscow Towers, на который приходится 262,8 тыс. кв. м офисных площадей. До конца 2026 г., по прогнозу Nikoliers,

ожидается ввод еще порядка 1,7 млн кв. м, из которых на build-to-suit приходится 29% объема и еще 38% площадей уже реализовано (преимущественно на продажу блоками). В связи с этим в ближайшие 3 года сохранится ограниченный объем предложения крупных офисных блоков (от 5 000 кв. м).

Динамика ввода офисных площадей



Источник: Nikoliers

Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
415 тыс. руб./кв. м	626 тыс. руб./кв. м	380 тыс. руб./кв. м	209 тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers

На фоне сохранения высокого спроса на покупку офисов в стадии строительства в объектах на продажу со сроком ввода до конца 2026 г. выкуплено 68% площадей (включая объекты, доступные одновременно в аренду и на покупку). В эксплуатацию вводятся здания с низкой долей вакантных площадей. При этом на рынок выходит не так много новых проектов — во II квартале 2024 г. стартовали продажи лотов у ПИК в «Технопарк Густав» со сроком ввода в 2026 г., а также в продажу вышли проекты Stone со сроком ввода в 2028 г.

Помимо конечных пользователей и инвесторов в коммерческую недвижимость, офисный сегмент притягивает к себе инвесторов из жилого сегмента в поисках привлекательных показателей доходности.

Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/ Размер блока, кв. м	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	3 593	7 776	2 033	4 779	12 367	-	88 864
«Москва-Сити»	-	7 900	2 107	21 765	2 242	-	-
ТТК-МКАД	20 822	34 409	10 220	13 137	8 356	6 562	153 031
За пределами МКАД	4 216	3 168	7 015	2 160	-	-	15 600
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	421	403	425	445	409	-	359
«Москва-Сити»	-	610	613	637	590	-	-
ТТК-МКАД	389	365	385	399	413	340	359
За пределами МКАД	225	214	202	192	-	-	256

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

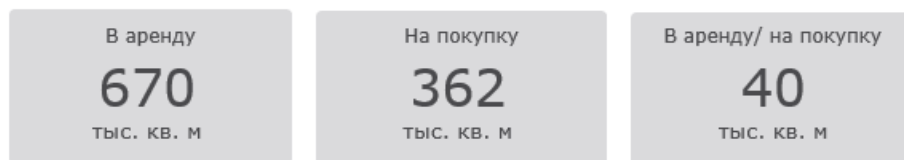
Здесь и далее — районы Москвы, расположенные за МКАД, — включая, но не ограничиваясь, ТиНАО, города МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки).

Источник: Nikoliers

Структура офисной вакансии

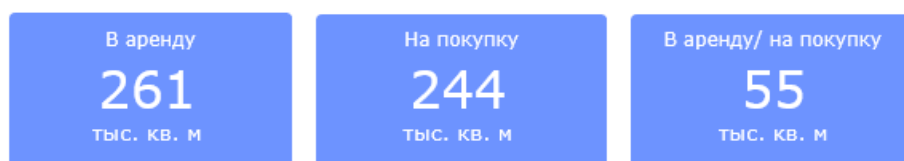
Свободно в объектах, введенных в эксплуатацию

1,1 млн кв. м



Свободно в строящихся объектах (ввод в 2024–2026 гг.)

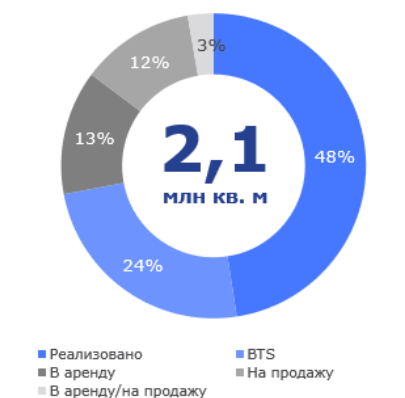
560 тыс. кв. м



В структуре текущей вакансии в готовых объектах почти половина объемов площадей класса А (44%) сосредоточено за пределами МКАД и всего 26% — внутри ТТК. При этом в целом доля класса А в объеме вакансии в существующих зданиях составляет 28%, снизившись за 1,5 года почти в 2 раза.

Низкий объем свободных площадей в экспозиции связан со стремительным заполнением арендаторами качественных помещений и с сохранением высокого спроса. Объем площадей снижается как в готовых объектах, так и в строящихся, что влияет на значение средневзвешенной рыночной ставки аренды.

Доля pre-lease/pre-sale*: 2024–2026гг.



*Учитываются объекты нового строительства 2024–2026 гг., включая введенные в эксплуатацию в 1П 2024 г.

Прогноз нового строительства 2024–2026 гг.

2024 г.

632

тыс. кв. м

2025 г.

841

тыс. кв. м

2026 г.

554

тыс. кв. м

Источник: Nikoliers

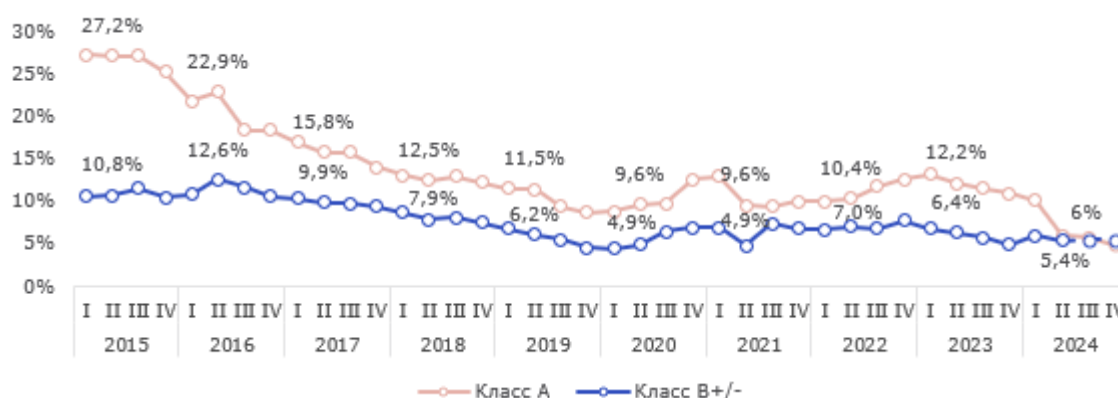
Динамика вакантности

-1,1 п.п.

Среднерыночное снижение уровня вакантности за полугодие.

Вакантность в готовых объектах в классе А находится на минимальном значении за последние 10 лет, в классе В+/- уровень вакантности сопоставим с концом 2019 г. На фоне низкой доли свободных площадей в новом строительстве и активного спроса на качественные площади вакантность в классе А почти сравнялась со значением класса В+/-.

Доля свободных площадей по классам



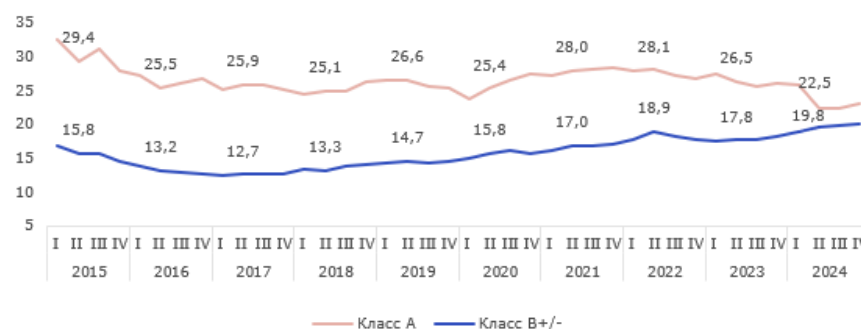
Источник: Nikoliers

Коммерческие условия

Дефицит качественных площадей в востребованных локациях приводит к сужению разрыва в ставках аренды по классам.

На фоне сохранения высоких темпов вымывания качественных объектов и низкого объема нового предложения в аренду структура вакансии претерпела значительные изменения в сравнении с прошлым годом — в классе А вес сместился в сторону менее дорогих опций, преимущественно в децентрализованных локациях, в то время как ставка аренды в классе В в отдельных случаях, представляющих альтернативу объектам более высокого статуса, показывает стабильный рост.

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

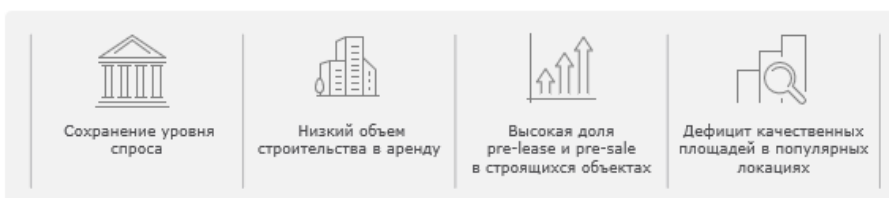


Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Источник: Nikoliers

Диапазоны запрашиваемых ставок аренды и структура вакансии

Рыночные факторы роста арендной ставки



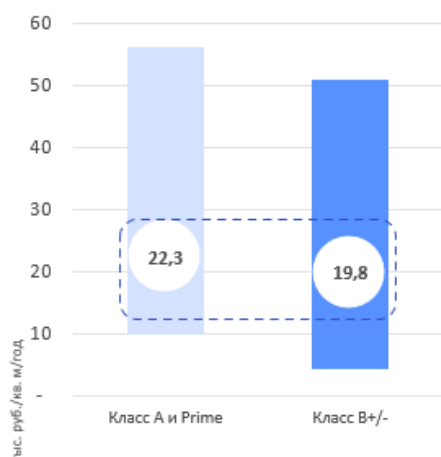
Изменение структуры вакантности существенно влияет на показатель средневзвешенной ставки аренды. После вымывания с рынка крупных объемов площадей в высококачественных объектах в текущей структуре вакансии класса А преобладают блоки в менее ликвидных объектах и крупные объемы предложения в децентрализованных локациях, которые предлагаются по ставке ниже среднерыночной. И несмотря на то, что при сравнении динамики пообъектно мы наблюдаем повышение ставки аренды в классе А в среднем на 8% относительно I квартала 2024 г., расчетный средневзвешенный показатель демонстрирует снижение (-4% к IV кварталу 2023 г.).

Новое арендное строительство хотя и предлагается по ставке аренды выше среднерыночной, но в рынок будет выходить низкими объемами, а локальное повышение стоимости на небольшие вакантные лоты не окажет существенного влияния на расчетное значение ставки. Таким образом, мы ожидаем сохранения текущей динамики рынка — роста ставки по востребованным объектам и более низкого уровня среднерыночного значения относительно показателей прошлого года ввиду трансформации структуры вакансии.



Дефицит вакансии в высоком ценовом сегменте классов А и «прайм» снижает среднерыночный показатель.

Диапазон ставок аренды по классам



Почему среднерыночные ставки по классам почти сравнялись?

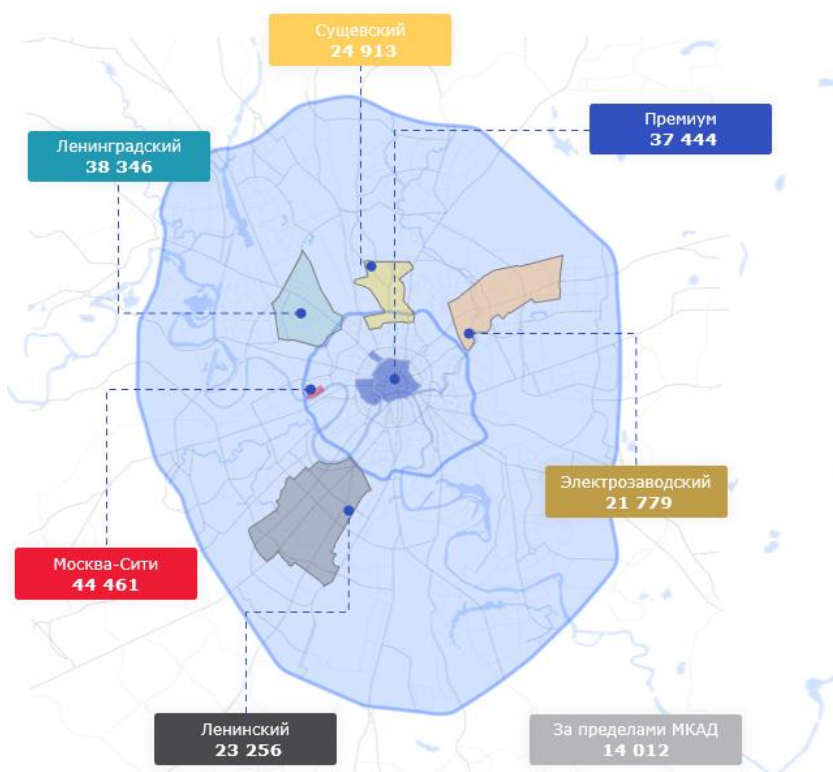
Причина в структуре вакантных площадей.

54% объема свободных площадей класса А экспонируется по ставке ниже среднерыночной (удаленные от центра локации, менее ликвидные объекты).

47% объема свободных площадей в классе В — по ставке выше среднерыночной (центральные локации, альтернатива классу А).

Источник: Nikoliers

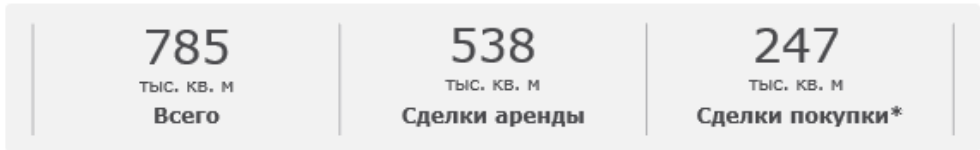
Дисперсия ставки аренды в классе А. Руб. / м² /год*



Источник: Nikoliers

Спрос

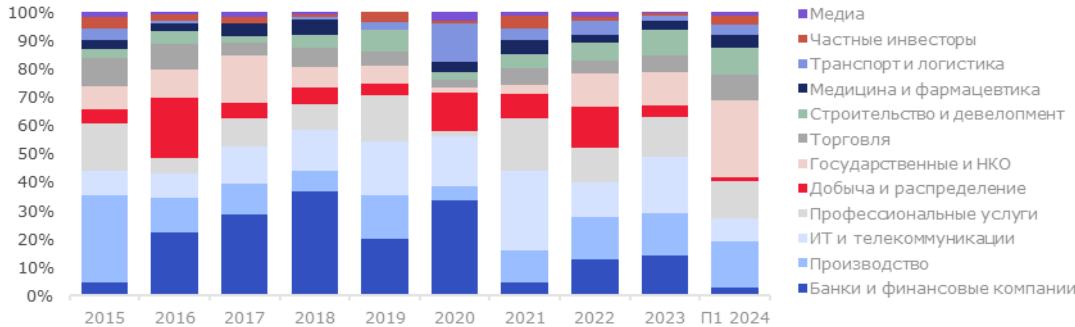
Объем сделок за I полугодие 2024 г



Интерес к аренде офисов по-прежнему сохраняется, однако на фоне дефицита крупных объемов в качественных зданиях арендаторы не могут найти альтернатив и находятся в ожидании подходящих решений, формируя отложенный спрос. При этом распроданный инвесторам объем в строящихся зданиях в вакансию не трансформируется, а выходит в рынок небольшими объемами преимущественно до 1 000 кв. м.

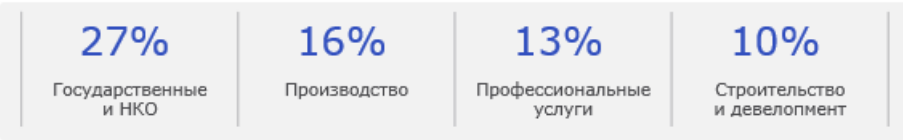
Ввиду вышеописанных причин удовлетворить имеющийся спрос на качественные офисы, в особенности объемом от 5 тыс. кв. м, не удастся в ближайшие 3 года, а темпы поглощения сохраняются на высоком уровне за счет ввода в эксплуатацию объектов с минимальным уровнем вакансии.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Источник: Nikoliers

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за I полугодие 2024 г.



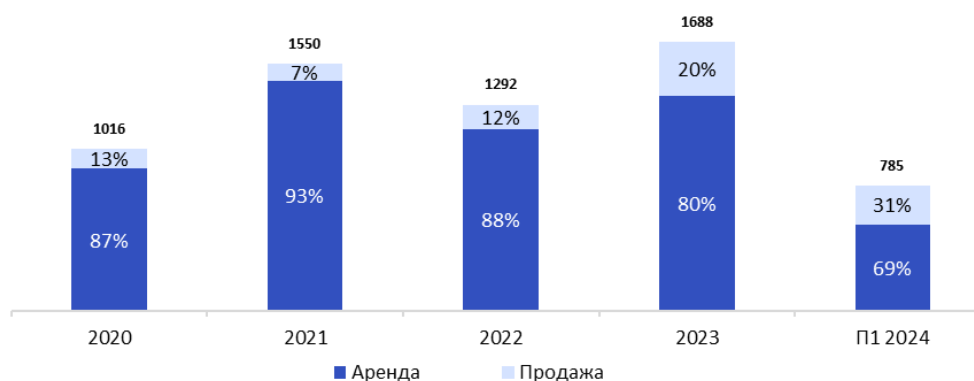
Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I полугодии 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Kept	10 500	Аренда	«Алкон III»	A
Конфиденциально	9 165	Аренда	AFI2B	Prime
Luding	5 911	Аренда	«Кутузов Тауэр»	B+
Business Club	5 388	Аренда	«Газетный, 17»	B+
«ВсеИнструменты»	4 660	Аренда	White Gardens	Prime

Источник: Nikoliers

Структура спроса

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



Источник: Nikoliers

Высокий спрос на покупку площадей конечными пользователями сохраняется, доля таких сделок по итогам I полугодия 2024 г. составила 31% от объема арендованных и приобретенных площадей.

В структуре сделок купли-продажи 79% объема составляют введенные в эксплуатацию здания и 21% — строящиеся. Подобная структура связана с заключением крупной сделки — покупки БЦ «Стратос» структурами мэрии Москвы, на которую приходится 32% объема приобретенных за полугодие площадей, а также с активным спросом на здания класса В в I квартале 2024 г.

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I полугодии 2024 г

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Технополис «Москва»	79 000	Продажа	«Стратос»	A
Fix Price	12 000	Продажа	Etmia	B+
ГК «Полипласт»	9 200	Продажа	Садовая-Спаская ул., 28	B+
Lesta Games	6 000	Продажа	«На Таганской»	B
«Неофарм»	5 000	Продажа	Porta Workplace	A

Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Рост реальных ставок аренды

Дальнейшее снижение вакантного предложения и низкий объем строительства в аренду в ближайшей перспективе выступают стимулом к повышению ставок аренды в локациях и объектах с высоким спросом. По итогам года рост ставки аренды по наиболее востребованным объектам может достигнуть 10–15%. При этом фактором роста выступает не только рыночная ситуация, но и рост себестоимости нового строительства.

Рынок на стороне собственника

Рынок собственника сохранится на ближайшие три года, даже с учетом выхода на рынок «теневой» на данный момент вакансии в распроданных блоках небольшого формата. Ограниченность качественного предложения приводит к активной конкуренции среди арендаторов за подобные лоты.

Рост поглощения офисов со стороны государственных структур

В ближайшие 2 года государственные структуры продолжают поглощение крупных объемов недвижимости. Рост штата госаппарата в 1,5 раза с 2019 по 2023 гг. сформировал спрос на офисные площади, которые будут реализованы в том числе и в коммерческом секторе недвижимости.

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 ставок. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление отчета об оценке объекта оценки

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

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

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

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

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

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

5.2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

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

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

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

5.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

.

6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

6.1 ОБЩИЕ ПОДХОДЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Согласно ФСО №7, п. 24:

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

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

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

6.2 СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

6.3 ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

7.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Методология доходного подхода

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

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

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

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

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

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

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

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

где C_t – денежный поток в период времени t ;

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

k_d – ставка дисконтирования;

k_T – терминальная ставка капитализации;

b – комиссия при продаже здания.

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

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

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

Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

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

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения анализа

В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков.

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

- Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его текущее использование в качестве офисного центра (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений офисного назначения.
- Длительность прогнозного периода составляет 5 лет, начиная с даты проведения оценки. Далее прогноз денежных потоков осуществлялся только на 1-й год постпрогнозного периода.
- Прогноз денежных потоков и модель дисконтированных денежных потоков, используемые для оценки стоимости Объекта в рамках доходного подхода построены на квартальной основе.
- В рамках настоящего отчета используется номинальный денежный поток, т.е. в течение прогнозного периода учитывается инфляция.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
- Оценка справедливой стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.
- При расчете операционных расходов предусмотрено удорожание переменных расходов на уровне ИПЦ РФ. Для определения ИПЦ РФ оценщик использовал прогнозные данные Макроэкономического опроса Банка России по состоянию на декабрь 2023 г.

Год	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ИПЦ РФ на конец года	6,5%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ИПЦ РФ на середину года	7,80%	5,3%	4,2%	4,0%	4,0%	4,0%

3	https://cbr.ru/statistics/didp/mo_bi/	🔍	🔄	🌟
---	---	---	---	---

© 2024. Банк России

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: июль 2024 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % ден. к ден. пред. год)	8,4	11,9	7,4	6,5	4,5	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	7,8	5,3	4,2	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	5,7	10,6	9,9	16,8	15,0	10,6	8,0
ВВП (% к 2021)	5,9	-1,2	3,6	3,2	1,7	1,7	1,6
Уровень безработицы (%, ден., без исключения сезонности)	4,3	3,8	3,0	2,6	2,8	3,0	3,0
Номинальная заработная плата (% к 2021)	11,5	14,1	14,6	15,6	8,3	6,9	6,4
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,3	-1,0	-0,8	-0,7
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	471	477	480	491
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	378	389	398	407
Курс евро к руб. (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	87,5	84,7	90,1	95,0	97,2	98,9
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	84	80	75	75

Показатели рассчитаны на основе полученных ответов.

Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

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

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

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

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

Базовая арендная ставка для офисных помещений Объекта была определена с использованием методики сравнительного подхода. Для определения среднерыночной ставки аренды на помещения

Объекта были подобраны Аналоги помещениям Объекта оценки, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

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

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже

Таблица 9 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Чистопрудный бульвар 17 стр.1	ул. Петровка, 5	ул. Петровка, 7	Краснопролетарская ул., 4
Метро	Чистые пруды, 7 минут пешком	Кузнецкий мост 6 мин.	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Новослободская 11 мин.
Фото				
Название бизнес-центра	Бульварное кольцо	Берлинский дом	Женевский дом	Эрмитаж Плаза (к.А)
Краткое описание	Общая площадь 11634,7 м² Год постройки 2004 Этажность 8 этажей Парковка 6 мест	Общая площадь -13 380,8 м² Год постройки 2002 Этажность 7 этажей Парковка 65 мест (подземная)	Общая площадь 16 454,8 м² Год постройки 2009 Этажность 7 этажей Парковка 148 мест	Общая площадь 26 436 м² Год постройки 2006 Этажность 8 этажей Парковка 303 места
Площадь предлагаемого блока	блоки 300 - 1000 кв.м	883,6 кв.м	659,0 кв.м	1777 кв.м
Предложение		сдается по ВОМА 64 800 руб. вкл. операционные расходы и НДС, без ком. платежи	сдается по ВОМА 73 200 руб. вкл. операционные расходы и НДС	55 800 руб. вкл. операционные расходы и НДС
Ставка аренды за кв. м в год, с учетом операционных расходов, без НДС и коммунальных платежей		66 000 р.	61 000 р.	46 500 р.
Ставка аренды подземный паркинг, руб./м/место в месяц		30 000 р.	30 000 р.	30 000 р.
Дата предложения/сделки	Дата оценки - 31 августа 2024 года	Предложение - июнь 2024 года	Предложение - август 2024 года	Предложение - август 2024 года
Источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/303822288/	https://www.cian.ru/rent/commercial/294363809/	https://www.cian.ru/rent/commercial/305355580/
Корректировки				
Ставка аренды за кв. м в год, без учета НДС и коммунальных платежей, включая операционные расходы		66 000 р.	61 000 р.	46 500 р.
Состояние помещений	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на состояние помещений		0 р.	0 р.	0 р.
Скорректированная ставка аренды		66 000 р.	61 000 р.	46 500 р.
Тип цены		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на тип цены		-11%	-11%	-11%
Скорректированная ставка аренды		58 522 р.	54 089 р.	41 232 р.
Дата сделки/предложения	Дата оценки - 31 августа 2024 года	Предложение - июнь 2024 года	Предложение - август 2024 года	Предложение - август 2024 года
Корректировка на дату сделки/предложения		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		58 522 р.	54 089 р.	41 232 р.
Удаленность от метро	Чистые пруды, 7 минут пешком	Кузнецкий мост 6 мин.	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Новослободская 11 мин.
Корректировка на удаленность от метро		0%	0%	0%
Престижность местоположения	внешняя сторона Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	За Садовым кольцом (на незначительном расстоянии от внешней стороны)
Корректировка на местоположение		-11,5%	-11,5%	5,0%
Общая площадь блока	блоки 300 - 1000 кв.м	883,6 кв.м	659,0 кв.м	1777 кв.м
Корректировка на общую площадь блока		0%	0%	0%
Уровень визуализации	2-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка на уровень визуализации		-5%	-5%	-5%
Паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг	Организованный паркинг
Корректировка на парковочный коэффициент		0%	0%	
Совокупная корректировка		-23%	-18%	0%
Скорректированная ставка аренды		45 037 р.	44 329 р.	41 232 р.
Ранг	3	1	1	1
Веса	100%	33%	33%	33%
Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв. м арендуемой площади в год, включая эксплуатационные расходы, без учета НДС и коммунальных платежей	43 500 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 коррекциями ставок аренды в сравнении с ценами предложений по продаже.

Величина скидки на торг по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного ABN-Group на 01.01.2024 г. для офисных объектов сопоставимого класса, находится в диапазоне 7,90% - 16,02% (среднее значение 11,33%).

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,33	7,90	16,02
Офисные объекты класса «В»	11,12	7,45	15,86
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,60	8,20	19,53
Офисные особняки	12,52	6,81	17,27

Величина скидки на торг была принята к расчету в размере 11,33%, как среднее значение между значениями скидки на торг по данным справочников оценщика с учетом округления.

Корректировка на дату предложения. Дата оценки Объекта – 31 августа 2024 года. Данные по всем Аналогам действительны на дату проведения оценки, поэтому Аналоги не корректировались.

Корректировка на удаленность от метро. Аналитиками компании Николиерс был произведен анализ влияния удаленности офисного здания от метро на величину ставки аренды офисных помещений. Анализ показал, что ставка аренды остается на одном уровне, если расстояние до офисного здания находится в пределах 15 минут пешком, но при этом офисные объекты, расположенные в непосредственной близости от метро, экспонируются по более высоким ставкам.

Все Аналоги, как и Объект, находятся на удалении около 5-10 минут пешком, ввиду чего Аналоги корректировки не требуются.

Корректировка на престижность расположения. Объект расположен в центральном деловом районе города на внешней стороне Бульварного кольца. Расположение Аналоги 1 и 2 расположены внутри Бульварного кольца и характеризуются более престижным местоположением, с точки зрения близости к центру города. К Аналогам 1 и 2 была применена понижающая корректировка в размере 11,5%. Аналог 3 расположен за пределами Садового кольца (на незначительном удалении от внешней стороны СК). К Аналогу 3 была применена повышающая корректировка в размере 5%. Размер

корректировок был определен на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN, 2024. Согласно данному справочнику, отношение удельной цена/арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене/арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, находится в диапазоне 1,05-1,13 (среднее значение 1,09). Учитывая, что Аналоги 1 и 2 расположены на улицах Воздвиженка и Петровка, которые располагаются в историческом центре города и характеризуются более престижными местоположением, корректировка Аналогов была определена на уровне верхней границы диапазона в размере 11,5% ($1/1,13-1=-11,5\%$).

Согласно данному справочнику, отношение удельной цена/арендной ставки офисного объекта, расположенного между Садовым и Бульварным кольцом, к удельной цене/арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, находится в диапазоне 1,05-1,15 (среднее значение 1,10). Учитывая, что Аналог 3 расположен на внешней стороне Садового кольца, корректировка Аналога была определена на уровне нижней границы диапазона в размере 1,05% ($1,05/1-1=5\%$).

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15

Корректировка на площадь арендуемого блока. Чем больше предлагаемая в аренду площадь офисного помещения, тем меньше может быть величина арендной платы за помещение из расчета за 1 кв. м. Анализируемый блок Объекта находится в диапазоне от 300 до 1 000 кв. м, что сопоставимо с площадью Аналогов 2 и 3. Корректировка на площадь арендуемого блока к Аналогам 2 и 3 не применялась. Площадь Аналога 1 меньше анализируемого диапазона. К Аналогу 1 была применена понижающая корректировка в размере 5%. Размер корректировки был определен на минимальном уровне, поскольку в ходе консультации с брокерами была получена устная информация, что торг возможен минимальный.

Корректировка на визуализацию. Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Объект расположен на 2-й линии застройки. Все Аналоги расположены на 1-й линии и обладают более высокой визуализацией по сравнению с Объектом. Оценщик счел необходимым учесть данный факт путем корректировки Аналогов на 5% в сторону понижения. Размер корректировки был определен на основании Справочник оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией ред. Лейфера Л.А. Согласно данному справочнику, отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,80-0,95 (среднее значение 0,88).

Учитывая, что Объект имеет частичную визуализацию со стороны Чистопрудного бульвара, к расчету была принята корректировка на уровне нижней границы диапазона в размере 6% в сторону понижения ($0,95/1-1=-5\%$).

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

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

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

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные.

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

Таким образом, на дату проведения оценки среднерыночная арендная ставка для офисных блоков Объекта оценки площадью 300 – 1 000 кв. м в состоянии с отделкой за выездом арендатора, может быть определена в размере **43 500 руб./кв. м** арендуемой площади в год с учетом эксплуатационных расходов, без учета НДС и коммунальных платежей.

В составе площадей Объекта на -1 этаже есть складские помещения общей площадью 35,7 кв. м. Средневзвешенная ставка по договорам по данным площадям составляет 20 896 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей. С учетом несущественной доли складских помещений в общей площади Объекта, рыночная ставка аренды была принята на уровне ставки аренды по действующим договорам.

Расчет арендной ставки для машиномест подземной парковки

На дату проведения оценки средняя ставка аренды на машиноместа подземного паркинга согласно договорам аренды, предоставленным Заказчиком, составляет 26000 руб. /машиноместо в месяц, без НДС. Оценщик проанализировал ставки аренды подземной парковки в сопоставимых по классу и местоположению офисных зданиях. Анализ ставки аренды для машиномест подземного паркинга приведен ниже в таблице.

Таблица 10 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./с учетом НДС	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
Эрмитаж Плаза (корп А)	Краснопролетарская ул., 4	36 000	30 000
Берлинский дом	ул. Петровка, 5	36 000	30 000
Женевский дом	ул. Петровка, 7	36 000	30 000
Гоголевский 11	Гоголевский бульвар, д.11	30 000	25 000
БЦ Легенда Цветного	Цветной бульвар, д. 2	30 000	25 000
БЦ Фьюжен Парк	уд. Усачева	25 000	20 833
Средняя ставка аренды			26 806
Мин значение			20 833
Мак значение			30 000
Корректировка на торг			-11,33%
Скорректированная ставка аренды			23 800
Мин значение			18 500
Мак значение			26 600

Источник: расчеты Оценщика

Проведенный анализ ставок аренды подземного паркинга показал, что ставки аренда по рынку находится в диапазоне 18 500 - 26 600 руб./м/место в месяц без НДС. Следовательно средняя ставка аренды по текущим договорам соответствует рынку и может быть принята к расчету по окончании действующих на дату проведения оценки договоров.

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **26 000руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Расчет ПВД

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

Прогноз изменения ПВД

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

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

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

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

Год	1 (база)	2	3	4	5	Постпрогнозн ый период
Офисные	100,0%	107,4%	114,4%	119,5%	124,3%	129,3%
Складские	100,0%	107,4%	114,4%	119,5%	124,3%	129,3%
Парковка	100,0%	102,0%	104,0%	106,1%	108,2%	110,4%

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 состоянию на дату оценки вакантны 682,70 кв. м офисных помещений Объекта, что составляет 10% арендопригодной площади.

Настоящий расчет предполагает, что офисные помещения могут быть загружены в течение 3 кварталов до рыночного уровня загрузка, машиноместа – сохранится высокий уровень недозагрузки, в связи с общей тенденцией рынка по увеличению вакансий организованного паркинга в бизнес-центрах, расположенных в центральных районах Москвы, с последующим снижением.

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

Таблица 12 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 1 полугодия 2024 г.

Тип недвижимости	Уровень вакансий	Источник
Офисная	6% кл.А 5,4% кл.В	Николиерс
Офисная	9,1% кл.А 5,9% кл.В	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2024
Офисная	6,9% кл.А 4,7% кл.В	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/3c4/cz4f6tek63mia81yevs4wnp3k9gvxwfn/IBC_Q2-2024_Invest_Russia.pdf

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня недозагрузки на протяжении всего прогнозного периода планируется принят текущий уровень недозагрузки в размере 10%, что соответствует рынку (чуть выше верхней границы диапазона недозагрузки для класса А). Величина постоянной недозагрузки для офисных в постпрогнозный период рассчитана, исходя из типичного срока договора аренды для анализируемого типа помещений, равного 5 годам. При условии заблаговременного поиска нового арендатора собственником, срок простоя офисных помещений (учитывая арендные каникулы) может составить до 3 месяцев.

Для помещения складов величина постоянной недозагрузки была рассчитана исходя из типичного срока договора аренды для анализируемого типа помещений, равного 2 годам. При условии заблаговременного поиска нового арендатора собственником, срок простоя (учитывая арендные каникулы) может составить до 2 месяцев.

Для паркинга уровень недозагрузки принят на уровне текущей в размере 23%. Снижения уровня вакансий по паркингу не планируется, учитывая общую тенденцию рынка, а именно: высокий уровень вакансий паркинга.

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	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	95,0%
Склады	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%
Парковка	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%

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 определена на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2024, стр.104, табл. 60. Согласно данному сборнику, эксплуатационные расходы для офисов класса А составляют 7188 руб. за кв. м общей площади в год с учетом НДС и коммунальных платежей или 5 990 руб. за кв. м в год без учета НДС, включая коммунальные платежи.

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Для качественных офисных зданий характерно возмещение арендаторами коммунальных платежей в полном объеме. Следовательно, эксплуатационные расходы из таблицы выше, необходимо очистить от коммунальных платежей.

По данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного ABN-Group на 01.01.2024 г. для офисных объектов сопоставимого класса доля коммунальных платежей в составе операционных расходов составляет 25%.

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	100

Таким образом, эксплуатационные расходы были приняты к расчету на уровне 3 900 руб./кв. м в год, без учета НДС ($5\,990 - 2\,098 = 3\,893$ руб., с учетом округления 3 900 руб.).

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

- Расходы на управление².

К расходам на управление объектом коммерческой недвижимости относится текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов); управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов); продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта; развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов; представление интересов собственника объекта; юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах); бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику); подготовка финансовой отчетности.

Согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2024, стр.104, табл. 60, расходы на управление составляют от 1% до 5% (в зависимости от размера объекта). Оцениваемый Объект

² <https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko-stoit-obsluzhivanie-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

относится в небольшим бизнес-центрам, следовательно размеры на управления могут быть приняты к расчету на уровне максимальной границы диапазона, в размере 5% от валового дохода.

Постоянные расходы

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

Расходы на страхование

Величина расходов на страхование принята на уровне прогнозных данных на 2024 г. Сумма расходов на страхование объекта недвижимости за 2024 г. составила по данным Заказчика 716 637 руб., что и было принято к расчету. Предполагается, что выплаты по страхованию Объекта оценки возникают в 1-м квартале каждого прогнозного года.

Налог на имущество

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

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

- 2023 год и далее – 2,0%.

Кадастровая стоимость Объекта - 1 579 932 946,57 руб.

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

Арендная плата за земельный участок

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

Резерв на замещение

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

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

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

Ставка капитализации в оценке недвижимости отражает взаимосвязь между доходом от объекта и его стоимостью и учитывает в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала. На развитых рынках, где доступна информация о доходе, который способен генерировать объект недвижимости и стоимости его продажи, возможен расчет ставки капитализации на основе действительных рыночных данных путем расчета ставки по объектам-аналогам.

В соответствии с данными рынка (см. раздел 3.1 настоящего Отчета), средние ставки капитализации для офисных объектов находятся в диапазоне 9,5-10,5%. Данные ставки капитализации являются средними для качественной офисной недвижимости. Оцениваемый объект можно отнести к офисной недвижимости премиум класса и для таких объектов ставки капитализации можно определить по нижней границе в целом.

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	9,5%-10,5%	9,50%	10,50%	10,00%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/926/pzfkliio09k4gy2o1ebfhvz7k5jdx5m.pdf
NF Group	10%-11%	10,00%	11,00%	10,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024
IBC	10,5%-12,0%	10,50%	12,00%	11,25%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/e6d/vhnst528zotazqjbq52qe6rcgn7z52m4/IBC_Q1-2024_Invest_Russia_Final_2pdf.com_edit_metadata-2_.pdf
Справочник ABN-Group, 7-е издание, 2024	9,75%-13,54%	9,75%	13,54%	11,65%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/219/51gg1rklf5p02ndw5z093nxx88gnl27r/OFFICE-MARKET-Q2-2024_2pdf.com_edit_metadata.pdf
Среднее значение		9,94%	11,76%	10,85%	

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе

Источник: NF Group Research, 2024

Ставки капитализации

Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость 10,5 – 12,0 %	Офисная недвижимость 11,0 – 12,5 %
Торговая недвижимость 11,25 – 12,5 %	Торговая недвижимость 11,75 – 13,0 %
Складская недвижимость 11,0 – 12,25 %	Складская недвижимость 11,0 – 12,5 %

Источник: IBC

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,20	9,75	13,54
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,90	9,92	13,85
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,40	10,80	16,05
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,42	10,20	15,37

Источник: Справочник ABN-Group, 6-е издание, 2023

Коэффициент капитализации был принят к расчету на уровне среднего значения **10,5%** (округленно), учитывая индивидуальные параметры Объекта оценки, такие как:

- 1. высокий класс качества здания;
- 2. нахождение в центральном деловом районе города на внешней стороне Бульварного кольца;
- 3. удобство доступа.

Терминальный коэффициент капитализации был принят на уровне текущего коэффициента капитализации в размере 10,5%.

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

$$Ro = Yo - g, \text{ где}$$

Ro – коэффициент капитализации;

Yo – ставка дисконта;

g – средний темп изменения стоимости актива.

Долгосрочный темп роста для Объекта был принят на уровне 4,97%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере **15,47%**.

$$Yo = Ro (10,5\%) + g (4,97\%) = 15,47\%.$$

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

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта, по состоянию **на 31 августа 2024 года** без учета НДС составляет округленно:

2 105 900 000 рублей.

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

Таблица 15 Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости

г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	Период модели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	Год модели	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6
	Календарный год	2024	2025	2025	2025	2025	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2029	2029	2029	2030	2030	2030	2030
	Календарный квартал	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
ДОХОДЫ																									
Арендный доход / Rent Incom		70 047 871 p.	70 047 871 p.	73 956 879 p.	77 431 410 p.	79 631 531 p.	79 631 531 p.	81 887 864 p.	83 049 797 p.	86 179 067 p.	86 179 067 p.	86 368 046 p.	86 372 072 p.	88 663 743 p.	88 663 743 p.	91 165 674 p.	91 169 820 p.	96 023 326 p.	98 593 447 p.	101 307 767 p.	101 307 767 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.
В соответствии с текущими договорами аренды		67 863 871 p.	67 569 871 p.	49 320 617 p.	49 590 285 p.	49 730 162 p.	49 730 162 p.	44 159 895 p.	38 502 465 p.	35 253 042 p.	35 253 042 p.	35 442 022 p.	35 446 048 p.	35 446 048 p.	35 446 048 p.	27 170 768 p.	27 174 915 p.	23 423 464 p.	13 629 288 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход		64 311 371 p.	64 311 371 p.	47 244 117 p.	47 509 990 p.	47 649 867 p.	47 649 867 p.	42 079 600 p.	36 496 261 p.	33 558 838 p.	33 558 838 p.	33 747 818 p.	33 747 818 p.	33 747 818 p.	33 747 818 p.	25 472 538 p.	25 472 538 p.	21 721 088 p.	12 693 288 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход		186 500 p.	126 500 p.	126 500 p.	130 295 p.	130 295 p.	130 295 p.	134 204 p.	134 204 p.	134 204 p.	134 204 p.	134 204 p.	138 230 p.	138 230 p.	138 230 p.	138 230 p.	142 377 p.	142 377 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовый доход		3 366 000 p.	3 132 000 p.	1 950 000 p.	1 950 000 p.	1 950 000 p.	1 950 000 p.	1 872 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	1 560 000 p.	936 000 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
В соответствии со среднерыночными данными		2 184 000 p.	2 478 000 p.	24 636 263 p.	27 841 125 p.	29 901 368 p.	29 901 368 p.	37 727 969 p.	44 547 332 p.	50 926 024 p.	50 926 024 p.	50 926 024 p.	50 926 024 p.	53 217 695 p.	53 217 695 p.	63 994 906 p.	63 994 906 p.	72 599 862 p.	84 964 159 p.	101 307 767 p.	101 307 767 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.
Потенциальный валовый доход		0 p.	0 p.	21 144 263 p.	24 349 125 p.	26 150 960 p.	26 150 960 p.	33 977 561 p.	40 378 064 p.	46 218 102 p.	46 218 102 p.	46 218 102 p.	46 218 102 p.	48 297 917 p.	48 297 917 p.	59 075 127 p.	59 075 127 p.	67 386 331 p.	78 817 687 p.	93 997 760 p.	93 997 760 p.	97 757 671 p.	97 757 671 p.	97 757 671 p.	97 757 671 p.
Потенциальный валовый доход		0 p.	60 000 p.	60 000 p.	60 000 p.	64 440 p.	64 440 p.	64 440 p.	64 440 p.	68 629 p.	68 629 p.	68 629 p.	68 629 p.	71 717 p.	71 717 p.	71 717 p.	74 586 p.	74 586 p.	231 837 p.	231 837 p.	231 837 p.	241 110 p.	241 110 p.	241 110 p.	241 110 p.
Потенциальный валовый доход		2 184 000 p.	2 418 000 p.	3 432 000 p.	3 432 000 p.	3 685 968 p.	3 685 968 p.	3 685 968 p.	4 104 828 p.	4 639 293 p.	4 639 293 p.	4 639 293 p.	4 639 293 p.	4 848 062 p.	4 848 062 p.	4 848 062 p.	4 848 062 p.	5 138 945 p.	5 914 635 p.	7 078 170 p.	7 078 170 p.	7 462 136 p.	7 462 136 p.	7 462 136 p.	7 462 136 p.
Потенциальный валовый доход		0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Прочие доходы																									
ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		70 047 871 p.	70 047 871 p.	73 956 879 p.	77 431 410 p.	79 631 531 p.	79 631 531 p.	81 887 864 p.	83 049 797 p.	86 179 067 p.	86 179 067 p.	86 368 046 p.	86 372 072 p.	88 663 743 p.	88 663 743 p.	91 165 674 p.	91 169 820 p.	96 023 326 p.	98 593 447 p.	101 307 767 p.	101 307 767 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.	105 460 917 p.
Потери от недополучения арендной платы		501 730 p.	558 820 p.	2 906 192 p.	3 226 678 p.	8 230 439 p.	8 230 439 p.	8 456 073 p.	8 634 014 p.	9 047 290 p.	9 047 290 p.	9 066 188 p.	9 066 188 p.	9 322 302 p.	9 322 302 p.	9 572 495 p.	9 572 495 p.	10 095 454 p.	10 522 745 p.	11 038 722 p.	11 038 722 p.	6 615 553 p.	6 615 553 p.	6 615 553 p.	6 615 553 p.
Потери от недополучения арендной платы		0 p.	0 p.	2 114 426 p.	2 434 913 p.	7 380 083 p.	7 380 083 p.	7 605 716 p.	7 687 433 p.	7 977 694 p.	7 977 694 p.	7 996 592 p.	7 996 592 p.	8 204 573 p.	8 204 573 p.	8 454 767 p.	8 454 767 p.	8 910 742 p.	9 151 097 p.	9 399 776 p.	9 399 776 p.	4 887 884 p.	4 887 884 p.	4 887 884 p.	4 887 884 p.
Потери от недополучения арендной платы		0 p.	3 333 p.	3 333 p.	3 333 p.	3 580 p.	3 580 p.	3 580 p.	3 580 p.	3 813 p.	3 813 p.	3 813 p.	3 813 p.	3 984 p.	3 984 p.	3 984 p.	3 984 p.	4 144 p.	12 880 p.	12 880 p.	12 880 p.	13 395 p.	13 395 p.	13 395 p.	13 395 p.
Потери от недополучения арендной платы		501 730 p.	555 486 p.	788 432 p.	788 432 p.	846 776 p.	846 776 p.	846 776 p.	943 001 p.	1 065 784 p.	1 065 784 p.	1 065 784 p.	1 065 784 p.	1 113 744 p.	1 113 744 p.	1 113 744 p.	1 113 744 p.	1 180 569 p.	1 358 768 p.	1 626 066 p.	1 626 066 p.	1 714 275 p.	1 714 275 p.	1 714 275 p.	1 714 275 p.
Потери от недополучения арендной платы		0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ		501 730 p.	558 820 p.	2 906 192 p.	3 226 678 p.	8 230 439 p.	8 230 439 p.	8 456 073 p.	8 634 014 p.	9 047 290 p.	9 047 290 p.	9 066 188 p.	9 066 188 p.	9 322 302 p.	9 322 302 p.	9 572 495 p.	9 572 495 p.	10 095 454 p.	10 522 745 p.	11 038 722 p.	11 038 722 p.	6 615 553 p.	6 615 553 p.	6 615 553 p.	6 615 553 p.
ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		69 546 141 p.	69 489 051 p.	71 050 687 p.	74 204 732 p.	71 401 091 p.	71 401 091 p.	73 431 791 p.	74 415 783 p.	77 131 776 p.	77 131 776 p.	77 301 857 p.	77 305 884 p.	79 341 441 p.	79 341 441 p.	81 593 179 p.	81 597 326 p.	85 927 872 p.	88 070 702 p.	90 269 045 p.	90 269 045 p.	98 845 364 p.	98 845 364 p.	98 845 364 p.	98 845 364 p.
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК																									
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ																									
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		8 483 432 p.	8 483 432 p.	8 483 432 p.	8 483 432 p.	9 145 140 p.	9 145 140 p.	9 145 140 p.	9 145 140 p.	9 629 832 p.	9 629 832 p.	9 629 832 p.	9 629 832 p.	10 034 285 p.	10 034 285 p.	10 034 285 p.	10 034 285 p.	10 435 656 p.	10 435 656 p.	10 435 656 p.	10 435 656 p.	10 853 083 p.	10 853 083 p.	10 853 083 p.	10 853 083 p.
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ		3 477 307 p.	3 474 453 p.	3 552 534 p.	3 710 237 p.	3 570 055 p.	3 570 055 p.	3 671 590 p.	3 720 789 p.	3 856 589 p.	3 856 589 p.	3 865 093 p.	3 865 294 p.	3 967 072 p.	3 967 072 p.	4 079 659 p.	4 079 866 p.	4 296 394 p.	4 513 452 p.	4 942 268 p.	4 942 268 p.	4 942 268 p.	4 942 268 p.	4 942 268 p.	4 942 268 p.
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ		11 960 739 p.	11 957 884 p.	12 035 966 p.	12 193 668 p.	12 715 194 p.	12 715 194 p.	12 816 729 p.	12 865 929 p.	13 486 421 p.	13 486 421 p.	13 494 925 p.	13 495 126 p.	14 001 357 p.	14 001 357 p.	14 113 944 p.	14 114 151 p.	14 732 050 p.	14 839 191 p.	14 949 109 p.	14 949 109 p.	15 795 351 p.	15 795 351 p.	15 795 351 p.	15 795 351 p.
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ																									
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ		1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.	1 505 756 630 p.
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО		7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.	7 528 783 p.
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ		790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.
СТРАХОВАНИЕ		716 637 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ		9 036 265 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	9 036 265 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	9 036 265 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	9 036 265 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.	8 319 628 p.
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ		1 309 023 p.	1 309 761 p.	1 421 014 p.	1 464 095 p.	1 436 022 p.	1 464 095 p.	1 464 095 p.	1 464 095 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.	1 542 636 p.
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		22 387 927 p.	21 667 294 p.	21 276 808 p.	21 937 391 p.	23 179 481 p.	22 462 844 p.	22 601 993 p.	22 873 872 p.	23 065 322 p.	23 348 084 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.	23 360 596 p.
		47 158 214 p.	47 821 757 p.	49 274 079 p.	52 207 341 p.	48 221 610 p.	48 938 247 p.	50 826 798 p.	51 741 911 p.	53 066 454 p.	53 783 092 p.	53 941 267 p.	53 945 012 p.	54 716 990 p.	55 433 627 p.	57 527 743 p.	57 531 600 p.	60 440 999 p.	63 150 468 p.	65 194 928 p.	65 194 928 p.	72 036 841 p.	72 753 478 p.	72 753 478 p.	72 753 478 p.
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ																									

7.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 16 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	2 105 900 000 р.
Вес подхода	-	-	100%
Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)	2 105 900 000 р.		

Источник: расчет Оценщика

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

2 105 900 000 рублей без учета НДС

8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

Аналог 1

В торговом-офисном комплексе «Берлинский Дом»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 5 [На карте](#)

[Тeatральная](#) 6 мин. [Кузнецкий мост](#) 6 мин. [Охотный ряд](#) 6 мин.

[Показать фото](#)



16 фото

Площадь: 130 м²

Этаж: 3 из 8

Помещение: Свободно

Класс: А

858 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 832 200

Цена за метр: 79 200 ₽ в год

Налог: НДС включен: 143 000 ₽

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

[OF RU](#) АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ OF RU - коммерческая недвижимость

Документы проверены

На Цикл: 13 лет

Объектов в работе: более 1000

Риелтор: Алина Сколотина

[Отчет о привлекательности помещения и локации](#)

[Купить](#)

[Купить отчет за 450 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Прямая аренда офиса от собственника без комиссии. Готов к въезду. Объявление актуально. Этаж: 3 из 8. Никаких скрытых платежей. Открыты к диалогу по условиям аренды. Сделаем рассадку бесплатно. >ID объекта - 102093. Добавьте в избранное, чтобы не потерять!

Предлагаем в аренду офис в бизнес-центре "Берлинский Дом" по адресу: г Москва, ул Петровка, д 5.

Рабочих мест: от 17 до 28*.

Площадь: 130 м2.

Планировка: смешанная.

Состояние: готово к въезду.

Ставка (включая эксплуатацию): 79 200 руб. за м2/год.

Арендная плата: 858 000 руб./мес.

Класс здания: А.

Налог: включая НДС.

Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.

Этаж: 3 из 8.

Тип аренды: прямая аренда.

Охрана: круглосуточная охрана здания.

Метро рядом: м. Театральная в 5 минутах пешком. Этот адрес обслуживает налоговая 7. Парковка подземная.

Системы здания:

Вентиляция: приточно-вытяжная.

Кондиционирование: центральное.

Пожарная сигнализация: датчики пожаротушения.

>ID объекта - 102093.

858 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 832 200

Цена за метр: 79 200 ₽ в год

Налог: НДС включен: 143 000 ₽

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

[OF RU](#) АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ OF RU - коммерческая недвижимость

Документы проверены

На Цикл: 13 лет

Объектов в работе: более 1000

Риелтор: Алина Сколотина

[Отчет о привлекательности помещения и локации](#)

[Купить](#)

Информация по ставкам капитализации

