
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: 28.08.2025
ДАТА ОЦЕНКИ: 28.08.2025
НОМЕР ОТЧЕТА 97.08.2025

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:
ООО «ВИМ Сбережения»

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

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	3
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	5
2.2	Описание прав на Объект недвижимости	5
2.3	Местоположение Объекта недвижимости	7
2.4	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
2.5	Текущее использование Объекта оценки	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	Обзор рынка офисной недвижимости.	21
4.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	38
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	40
5.1	Анализ земельного участка как условно свободного	41
5.2	Анализ земельного участка с улучшениями	41
5.3	Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	41
6.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	42
6.1	Общие подходы	42
6.2	Согласование полученных результатов	44
6.3	Выбор использованных подходов и методов	44
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	46
7.1	Расчет стоимости доходным подходом	46
7.2	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	62
8.	КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	63

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 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.)

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

Общие допущения и ограничительные условия.

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

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

Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

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

Неопределенность оценки

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 24.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144695876 на нежилые помещения общей площадью 8 216,20 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001030:3069;
- Выписка из ЕГРН от 16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140773862 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 16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140773027 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 28.08.2025г.
- Данные о величине затрат на содержание объекта.

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

2.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

В состав Объекта недвижимости входят нежилые помещения общей площадью 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 24.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144695876
Земельный участок	77:01:0001030:73	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140773862 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 16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140773027 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	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость. Руб.
Автомобиль CITROEN Space Tourer H656 PY799	00-000005	28.10.2020	2 000 000,00	329 166,68
Сервер видеонаблюдения	000000071	03.10.2013	212 599,42	
Персональный компьютер (Директор)	БК-000008	30.03.2022	106 299,17	85 039,34
Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001	БК-000014	31.12.2021	24 752 164,69	22 231 709,35
Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001	БК-000015	31.12.2021	11 807 900,43	10 605 529,26
Турникет Gunnebo SpeedStile GLs 1200*800мм	000000080	15.12.2017	1 602 440,20	
Стойка-ресепшн	000000078	22.11.2017	572 457,63	152 655,39
Системный блок	000000079	04.12.2017	219 490,68	
Пост охраны Тип П-2	000000077	27.09.2017	169 900,00	
Источник бесперебойного питания ONTEK PM II 30, 30 кВА/30 кВт (PF=1), 3ф/3ф, моноблок, 815x300x1000	00-000016	12.06.2024	515 676,66	390 241,77
Шлагбаум при въезде на территорию БЦ Чистые пруды	00-000017	10.07.2024	180 391,75	150 327,39
Итого			42 139 320,63	33 944 669,18

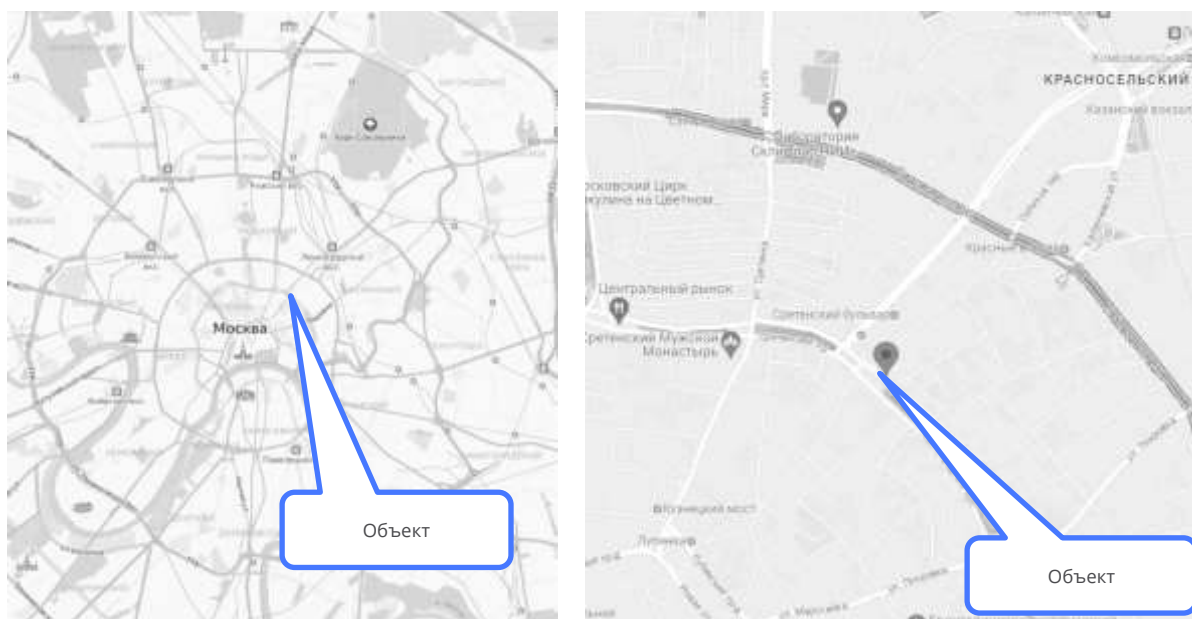
Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость. Руб.
Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды	2 373 503 410,00	-	2 373 503 410
Итого	2 373 503 410,00	-	2 373 503 410

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.

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

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.

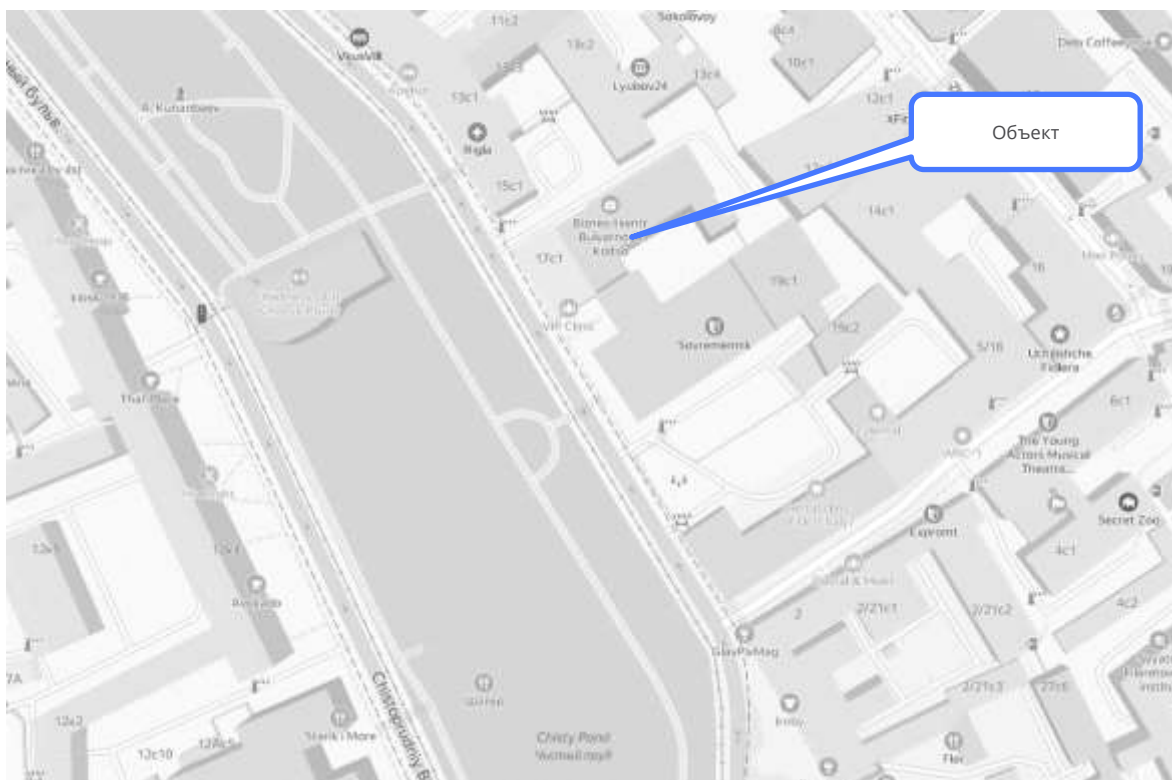
Локальное местоположение Объекта

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

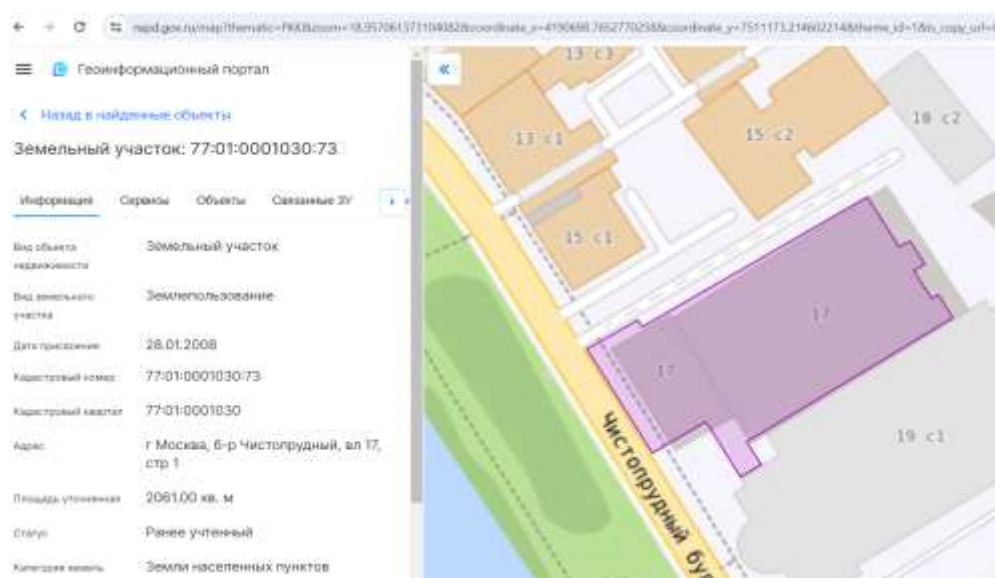
Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой.

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.

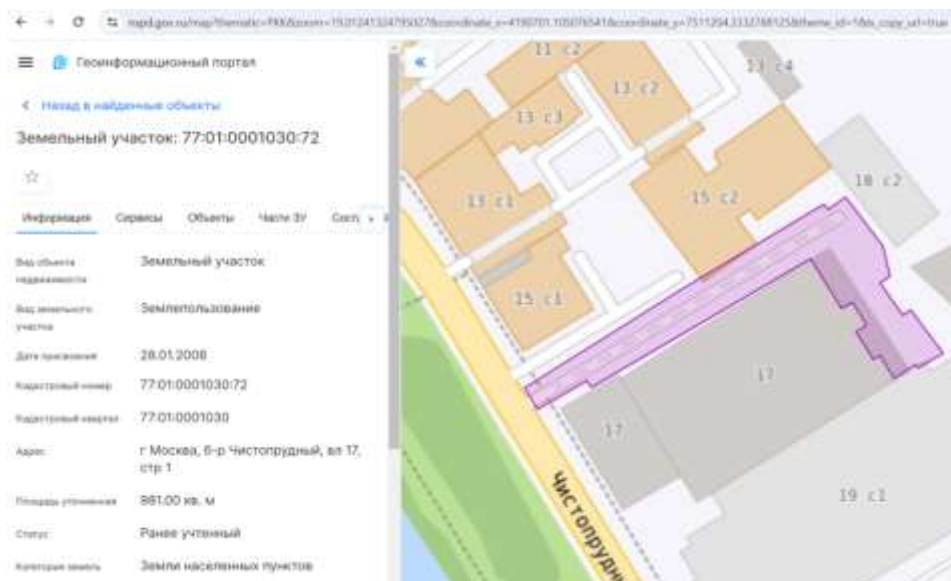
Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

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



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>

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



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>

Таблица 2 Описание земельных участков

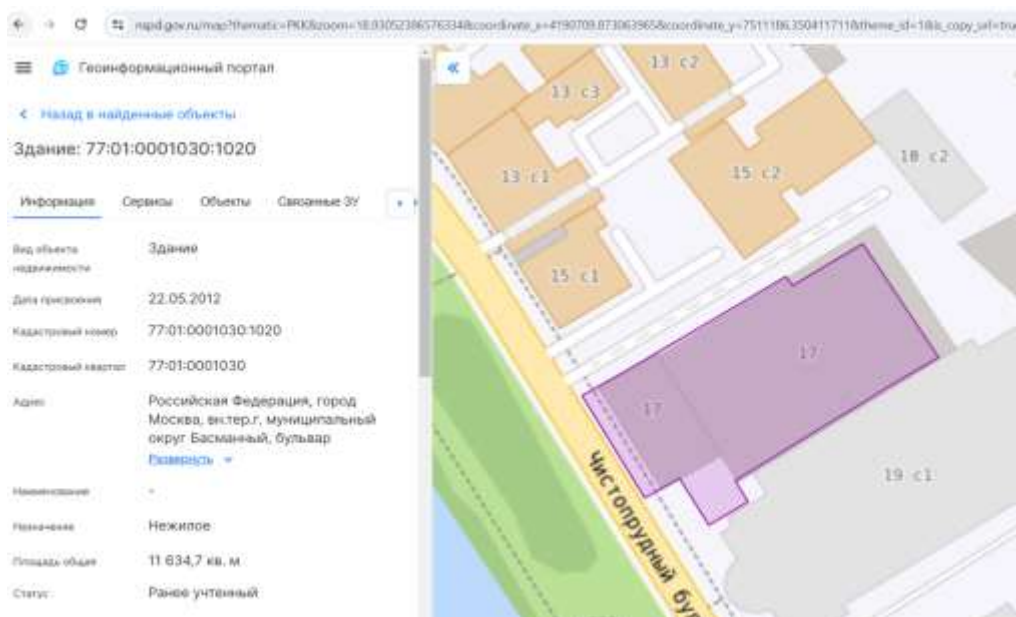
Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок
Адрес земельного участка	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001030:73	77:01:0001030:72
Площадь земельного участка, кв. м	2 061	981
Кадастровая стоимость, руб.	226 864 966,59	115 705 281,06
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	110 075,19	117 946,26
Тип права	77:01:0001030:73	77:01:0001030:72
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Колизей – 3», ИНН: 7706017922	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания под административные цели	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17))
Площадь земельного участка, относимого к Объекту, кв. м	1 457	692,76
Рельеф участка	ровный, без существенных уклонов	ровный, без существенных уклонов
Форма участка	неправильная	многоугольная, близкая к правильной

Источник: данные Заказчика, публичная кадастровая карта (<https://pk5.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

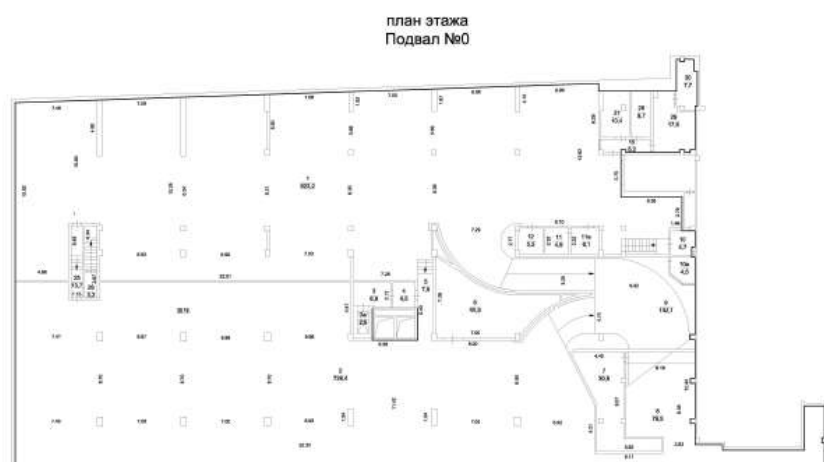
Ниже представлено описание зданий/помещений.

Таблица 3 Краткая характеристика нежилых помещений

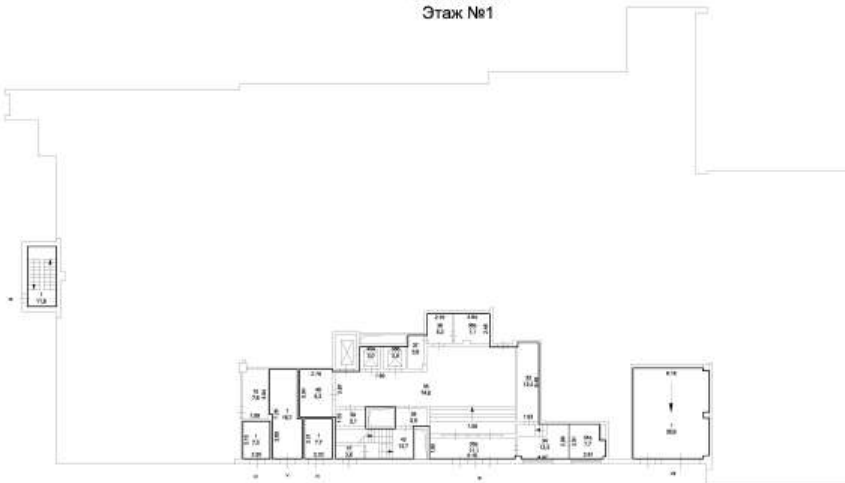
Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Нежилые помещения
Адрес	г. Москва, Чистопрудный бульвар, д.17, стр.1
Кадастровый номер	77:01:0001030:3069
Кадастровая стоимость, руб.	1 364 938 819,55р.
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	166 127,75р.
Общая площадь, кв. м	8 216,20
Этажность	9 (в том числе 1 подземный)
Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	2004
Назначение	Офисное здание

Источник: Выписка из ЕГР, поэтажные планы и экспликации

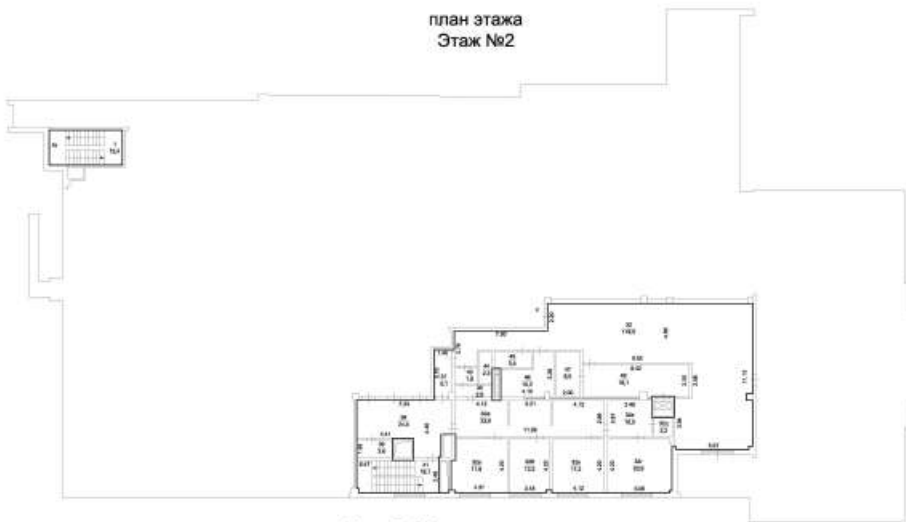
Поэтажные планы по данным технического паспорта БТИ приведены ниже.



план этажа
Этаж №1



план этажа
Этаж №2



Масштаб 1:200

план этажа
Этаж №3



план этажа
Этаж №4



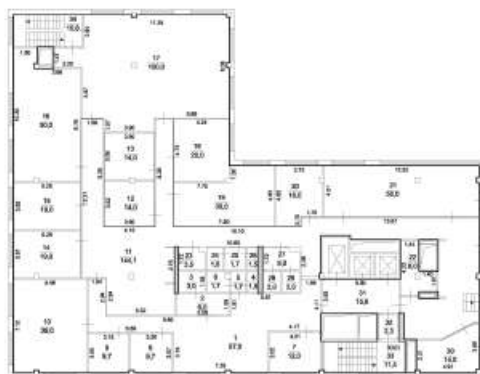
план этажа
Этаж №5



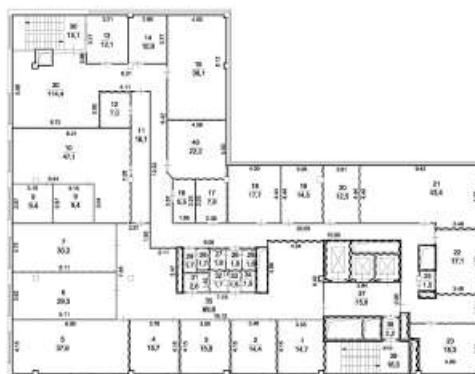
план этажа
Этаж №6



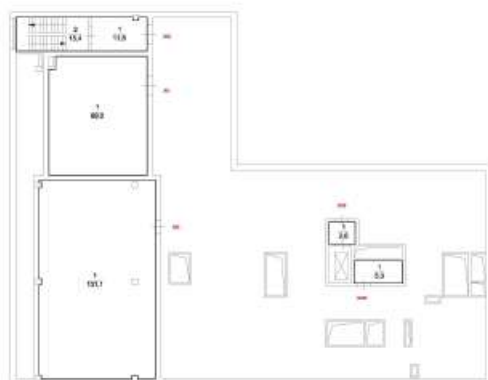
план этажа
Этаж №7



план этажа
Этаж №8



план этажа
Надстроенный этаж №9



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

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

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика Объект имеет организованный паркинг общее количество машиномест 78: подземный паркинг - 49 машиноместа и наземный паркинг - 29 машиноместо.

Заказчиком была предоставлена информация о проводимых замерах арендуемой площади в соответствии со стандартами BOMA, согласно которым арендуемая площадь составляет 6 334,8 кв.м. Распределение арендуемой площади по уровням здания приведено в таблице ниже.

Этаж	Арендуемая площадь (BOMA), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	25,3	Офисные и вспомогательные помещения
1 этаж	-	
2 этаж	388,0	
3 этаж	1 096,8	
4 этаж	1 155,4	

Этаж	Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м	Назначение помещений
5 этаж	1 104,3	
6 этаж	1 163,6	
7 этаж	656,9	
8 этаж	744,4	
Итого	6 334,8	

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.

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%

Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	60 – 80%
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.	Более 80%

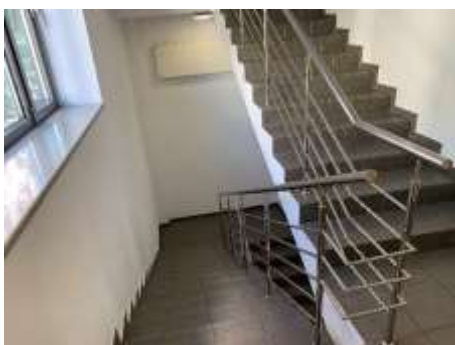
Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%).

Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

На основании проведенного визуального осмотра Оценщик заключает, что состояние Объекта может быть охарактеризовано как «Работоспособное состояние» в шкале оценок состояния «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», что соответствует градации удовлетворительного состояния по Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404.

Фотографии Объекта







2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. Общая арендуемая площадь, согласно данным Заказчика, составляет 6 978,6 кв. м, из которых все помещения сданы в аренду.

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

Этаж	Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	25,3	склады
1 этаж	-	Офисные и вспомогательные помещения
2 этаж	388,0	
3 этаж	1 096,8	
4 этаж	1 155,4	
5 этаж	1 104,3	
6 этаж	1 163,6	
7 этаж	656,9	
8 этаж	744,4	
Итого	6 334,8	

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

Таблица 7 Реестр арендаторов

Этаж	Номер договора	Арендатор	Тип арендатора	GLA, м ² / Парковочные места (справочно)	Состояние	Начало договора	Окончание договора	Базовая Ставка в Валюте договора	Валюта	Индексация Базовой ставки (IF <= C)	Тип индексации Базовой став	Дата следующей индексации	Сценарий возмещения OPEX	Ставка OPEX в Валюте договора	Валюта
0/2a/17д		ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИК"	Кладовые	25	Occupied	01.07.2017	01.01.2026	21 983	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
5/1a/16д		ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИК"	Офисы	485	Occupied	25.07.2016	30.06.2026	36 142,20	RUB	8,0%	MIN(fix, CPI)	01.01.2026	fix	10 800	RUB
П/01-2022/н		ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИК"	Паркинг наземный	1	Occupied	25.07.2016	30.06.2026	288 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
П/21-2019/н		ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИК"	Паркинг подземный	3	Occupied	01.01.2020	30.06.2026	312 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
П/01-2024/н		ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИК"	Паркинг подземный	1	Occupied	01.04.2025	30.06.2026	312 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
2/05a/24д		ООО "Орбита"	Офисы	388	Occupied	25.12.2024	24.12.2029	40 000,00	RUB	3,0%	MAX(fix, CP)	25.12.2025	fix	10 000	RUB
П/05a/24д		ООО "Орбита"	Паркинг подземный	4	Occupied	25.12.2024	24.12.2029	360 000,00	RUB	3,0%	MAX(fix, CP)	25.12.2025	fix	-	RUB
3/03a/24д		ЧЭМК	Офисы	638	Occupied	24.04.2024	22.04.2027	38 619,82	RUB	3,0%	MAX(fix, CP)	24.04.2026	fix	11 034	RUB
П/03a/24д		ЧЭМК	Паркинг подземный	7	Occupied	24.04.2024	22.04.2027	344 268,13	RUB	3,0%	MAX(fix, CP)	24.04.2026	fix	-	RUB
П/02-2025/н		ЧЭМК	Паркинг наземный	1	Occupied	01.08.2024	31.12.2025	340 080,00	RUB	9,0%	fix	01.03.2026	fix	-	RUB
3/01a/24д		ООО "Юг-Пласт"	Офисы	360	Occupied	01.02.2024	01.03.2027	38 470,39	RUB		CPI	01.02.2026	fix	10 992	RUB
П/01a/24д		ООО "Юг-Пласт"	Паркинг подземный	7	Occupied	01.02.2024	01.03.2027	342 936,01	RUB		CPI	01.02.2026	fix	-	RUB
П/01-2024/н		ООО "Юг-Пласт"	Паркинг наземный	1	Occupied	20.02.2024	01.03.2027	342 936,01	RUB		CPI	20.02.2026	fix	-	RUB
3/04a/23д		ООО "КСН"	Офисы	99	Occupied	01.08.2023	31.07.2026	50 418,43	RUB	5,0%	fix	01.08.2026	fix	-	RUB
П/01-2023/н		ООО "КСН"	Паркинг наземный	1	Occupied	01.08.2023	31.07.2026	360 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
П/02-2024/н		ООО "КСН"	Паркинг наземный	1	Occupied	01.08.2023	31.07.2026	360 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
4/02a/24д		УК Восхождение	Офисы	485	Occupied	10.04.2024	10.04.2027	39 171,53	RUB		CPI	10.04.2026	fix	11 034	RUB
П/02a/24д		УК Восхождение	Паркинг наземный	5	Occupied	10.04.2024	09.04.2029	344 268,13	RUB		CPI	10.04.2026	fix	-	RUB
4/04a/24д		ЕАБР	Офисы	670	Occupied	08.10.2024	08.03.2028	45 000,00	RUB	6,0%	MAX(fix, CP)	08.10.2025	fix	10 000	RUB
5/04a/24д		ЕФСР	Офисы	413	Occupied	05.03.2022	08.03.2028	42 552,01	RUB	6,0%	MAX(fix, CP)	05.03.2026	fix	6 847	RUB
6/04a/24д		ЕФСР	Офисы	741	Occupied	05.03.2022	08.03.2028	41 436,97	RUB	6,0%	MAX(fix, CP)	05.03.2026	fix	6 668	RUB
8/04a/24д		ЕФСР	Офисы	402	Occupied	05.03.2022	08.03.2028	42 548,42	RUB	6,0%	MAX(fix, CP)	05.03.2026	fix	6 847	RUB
П/04a/24д		ЕФСР	Паркинг подземный	20	Occupied	05.03.2025	08.03.2028	360 000,00	RUB	6,0%	MAX(fix, CP)	05.03.2026	fix	-	RUB
П/01a/22д		ЕФСР	Паркинг наземный	2	Occupied	05.03.2022	08.03.2028		RUB	6,0%	MAX(fix, CP)	05.03.2026	fix	-	RUB
5/05a/23д		ООО СЗ "Новая Жизнь"	Офисы	206	Occupied	07.09.2023	06.09.2026	61 546,21	RUB	5,0%	fix	07.09.2025	fix	-	RUB
6/02a/25д		ООО Хаб Шиплинг	Офисы	422	Occupied	01.07.2023	01.07.2026	51 408,93	RUB	3,0%	MAX(fix, CP)	01.05.2026	fix	10 000	RUB
П/03a/23д		ООО Хаб Шиплинг	Паркинг наземный	4	Occupied	01.07.2023	01.07.2026		RUB	5,0%	fix	01.07.2026	fix	-	RUB
7/02a/23д		АО "РАД"	Офисы	141	Occupied	05.04.2023	31.03.2028	48 451,30	RUB	3,0%	fix	05.04.2026	fix	-	RUB
7/02a/23д		АО "РАД"	Офисы	516	Occupied	01.05.2023	31.03.2028	48 451,30	RUB	3,0%	fix	01.05.2026	fix	-	RUB
П/03-2023/н		АО "РАД"	Паркинг наземный	5	Occupied	10.05.2023	31.03.2028	360 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
8/04a/19д		Карнелутти Россия ООО	Офисы	343	Occupied	07.08.2019	06.09.2028	45 974,25	RUB	5,0%	fix	01.10.2025	fix	-	RUB
П/04a/19д		Карнелутти Россия ООО	Паркинг наземный	1	Occupied	07.08.2019	06.09.2028		RUB	5,0%	fix	01.10.2025	fix	-	RUB
П/01-2025/н		Карнелутти Россия ООО	Паркинг наземный	1	Occupied	01.02.2025	06.09.2028	30 000,00	RUB		CPI	01.02.2026	fix	-	RUB
П/04-2022/н		АО "ЗКС"	Паркинг наземный	1	Occupied	01.01.2023	30.09.2025	360 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
П/18-2020/н		ООО "Спорт Центр Резерв"	Паркинг подземный	6	Occupied	01.10.2020	04.03.2025	312 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
П/18-2020/н		ООО "Спорт Центр Резерв"	Паркинг наземный	1	Occupied	01.10.2020	04.03.2025	288 000,00	RUB		CPI	01.01.2026	fix	-	RUB
П/03-2024/н		ИП Байбара Дмитрий Иван	Паркинг подземный	1	Occupied	05.08.2024	04.07.2025	340 556,90	RUB		CPI	05.08.2026	fix	-	RUB
П/02-2022/н		ООО "ССИ Шефер Шоп"	Паркинг наземный	4	Occupied	01.07.2022	01.04.2025	324 000,00	RUB		fix	01.07.2026	fix	-	RUB

Источник: реестр арендаторов на 28.02.2025, предоставленный Заказчиком

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

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

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

3.1 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Индикаторы рынка Москвы, I полугодие 2025 г.



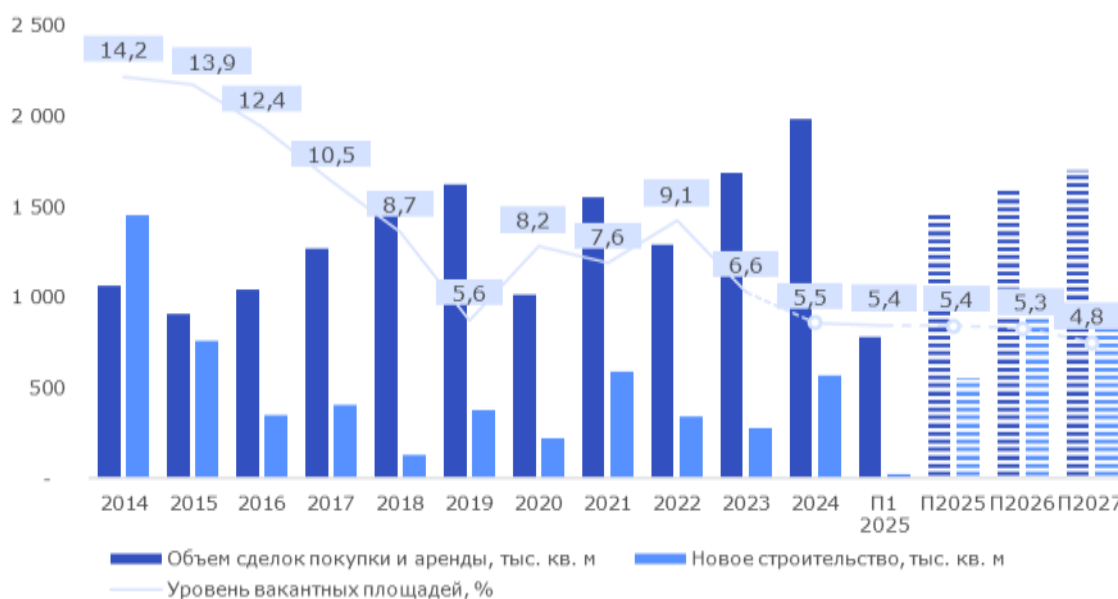
Динамика за полгода

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

Ключевые итоги



Динамика ключевых индикаторов



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

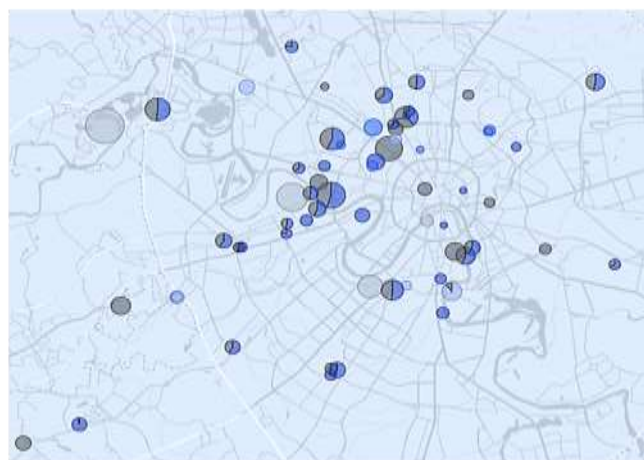
Источник: Nikoliers

Предложение

Распределение текущего офисного предложения



■ Реализовано
 ■ BTS
 ■ Вакантно в продажу
 ■ Вакантно в аренду
 ■ Вакантно в аренду/продажу



Способ реализации:

■ BTS
 ■ Аренда
 ■ Аренда/Продажа
 ■ Продажа
 ■ Реализовано

Источник: Nikoliers

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

Новое строительство по годам

Прогноз нового строительства 2025–2027 гг.

2025 г.

557

ТЫС. КВ. М

2026 г.

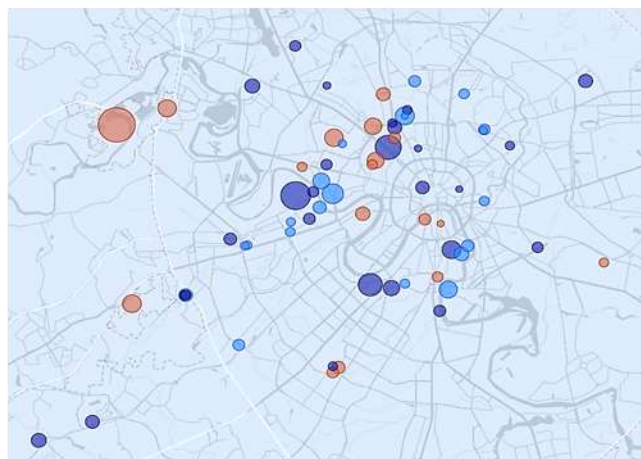
985

ТЫС. КВ. М

2027 г.

826

ТЫС. КВ. М



Год ввода:

● 2025 ● 2026 ● 2027

Источник: Nikoliers

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

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

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

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

Коммерческие условия. Распределение арендных ставок по кольцевым зонам

19%

Рост средней ставки аренды за I полугодие внутри ТТК

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

Средние ставки аренды внутри ТТК

Prime 69 169
▲49%

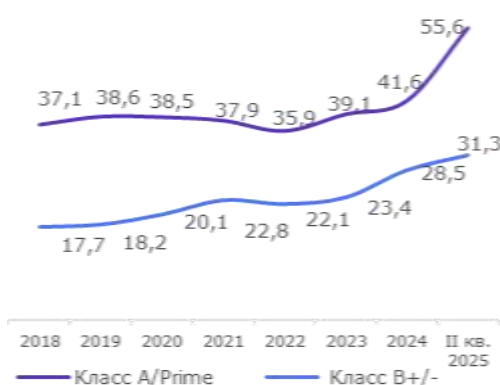
A 52 209
▲30%

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

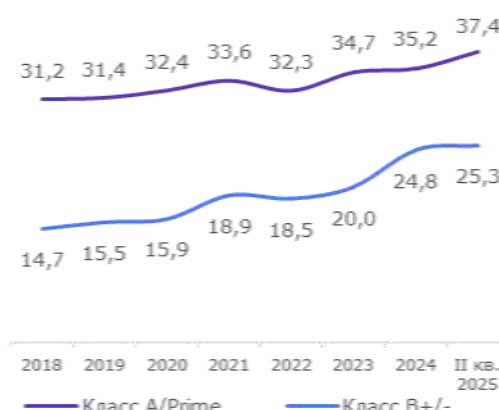
В классе A внутри ТТК арендные ставки выросли на 30% на фоне сокращения доступных площадей в нижнем ценовом диапазоне. Текущая минимальная ставка аренды теперь составляет 33 тыс. руб./кв. м/год.

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

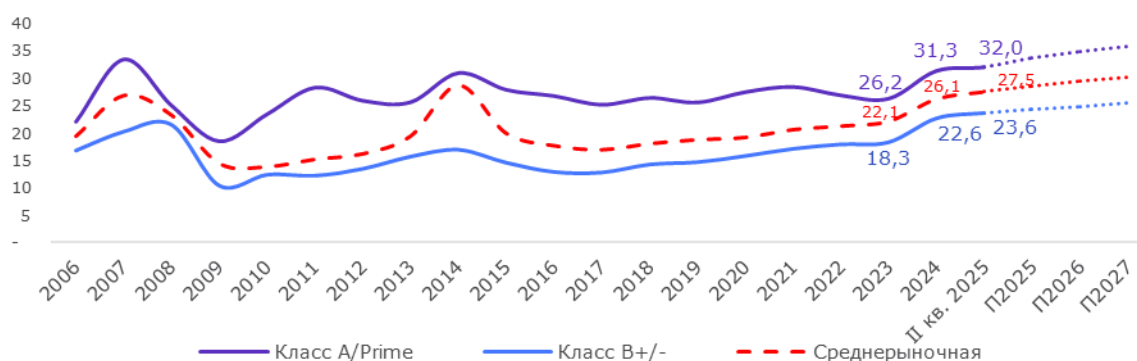
Внутри ТТК



Внутри МКАД



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



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

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

Источник: Nikoliers

Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Сумма площадей класса Prime, A, B+
2,4
млн кв. м
Доля от общего стока класса Prime, A, B+
15%
Вакансия
2,9%
Ставка аренды
44 864
руб./кв. м/год

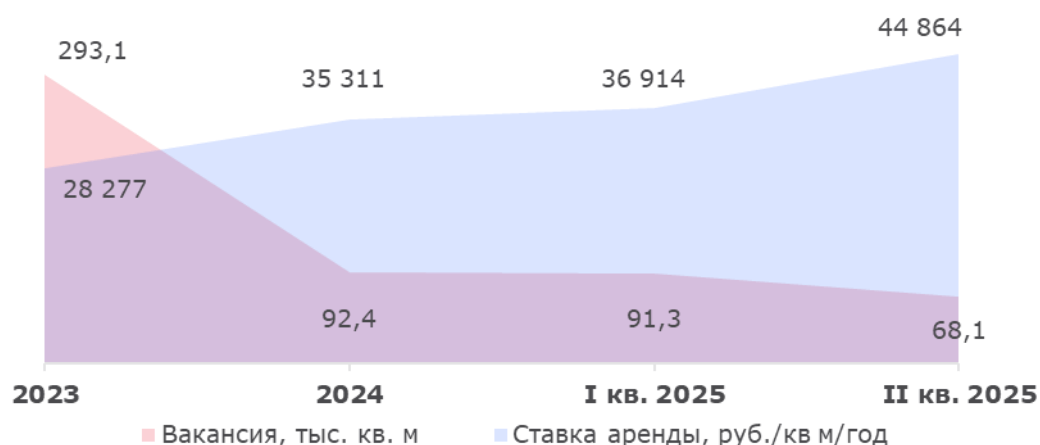
Дефицит качественных площадей и высокий спрос обеспечивают собственникам таких объектов устойчивые конкурентные преимущества.

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

Сохраняется рост ставок:

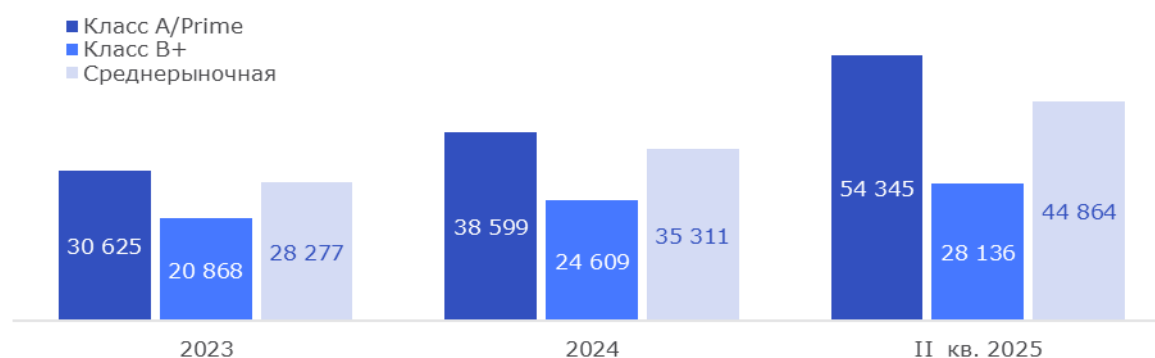
- +27% на предложение в экспозиции на открытом рынке
- +25-35% при пролонгации договоров

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



Источник: Nikoliers

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



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

Источник: Nikoliers

Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

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

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

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

Первичное предложение на стадии строительства

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

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

Источник: Nikoliers

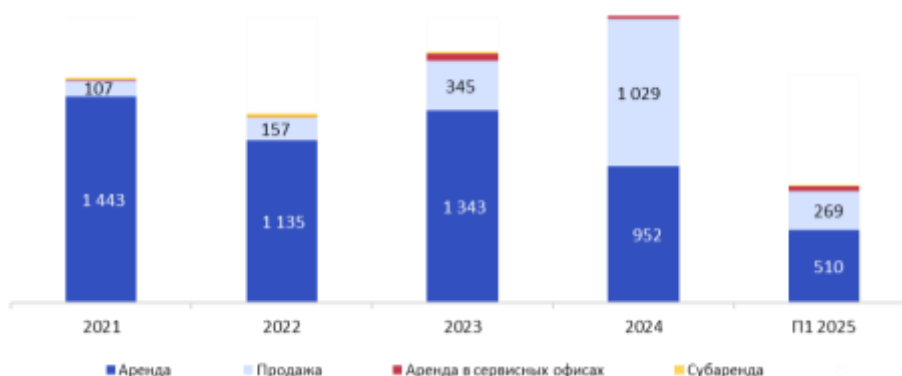
Спрос

Объем сделок за I полугодие 2025 г.

779 тыс. кв. м Всего (классические офисы)	65% Сделки аренды	33 тыс. кв. м Сделки в сервисных офисах
--	--	---

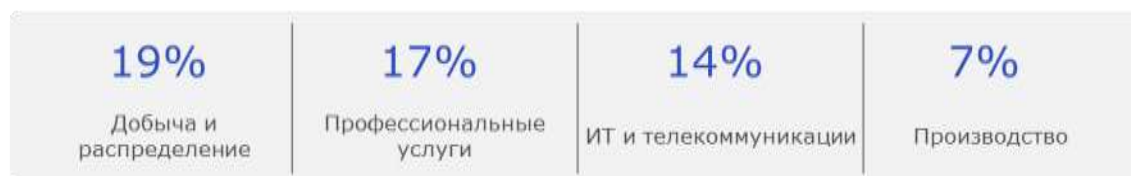
Согласно нашим прогнозам в ближайшие три года возможно смещение спроса к сделкам приобретения. По планам девелоперов до конца 2026 г. ожидается старт продаж и выход в рынок новых крупных проектов. Последующий вывод таких блоков на рынок аренды частными инвесторами может частично сбалансировать спрос,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

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



Источник: Nikoliers

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



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

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

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

Источник: Nikoliers

Основные индикаторы рынка и прогнозы

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

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

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

Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Рост ставок аренды продолжится на фоне переноса сроков ввода новых объектов

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



Темпы поглощения офисов замедлились

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

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

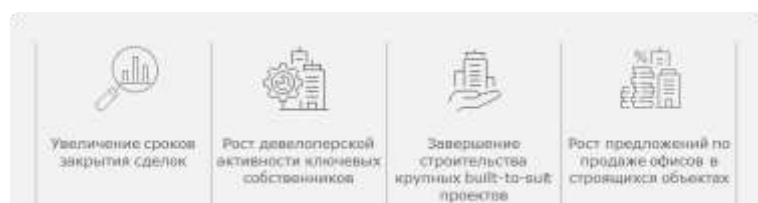
и стоимость переезда компаний. Экономическая ситуация дополнительно сдерживает активность арендаторов. Для арендаторов критичным становится поиск оптимального выбора между качеством помещения и затратами на ремонт.

5.3.2. Санкт-Петербург

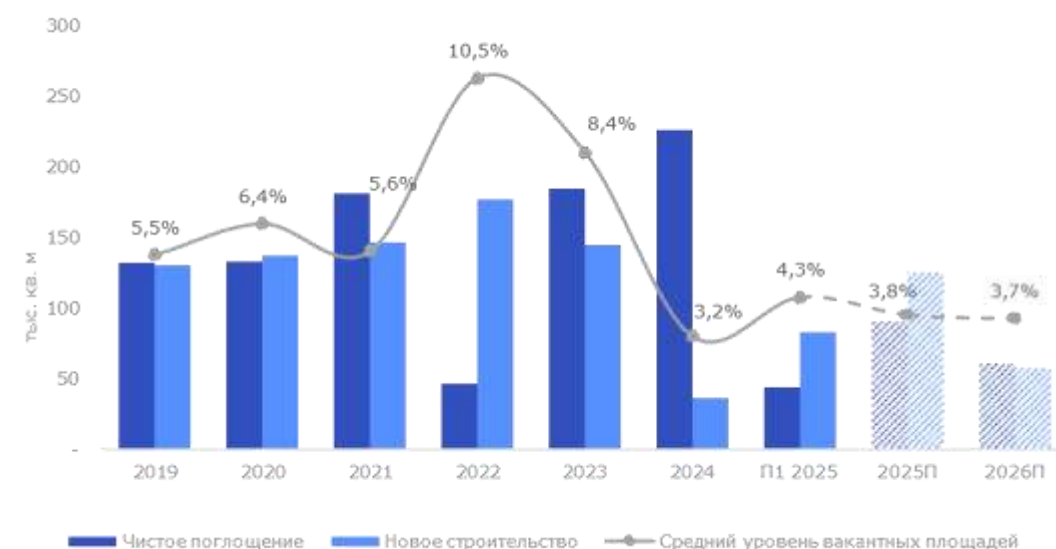
Индикаторы рынка Санкт-Петербурга, I полугодие 2025 г.



Ключевые итоги



Динамика основных индикаторов рынка



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

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

Источник: Nikoliers

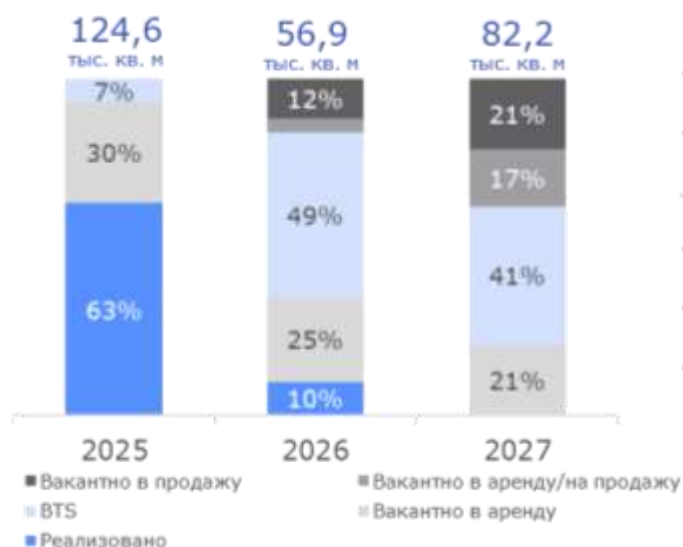
Ввод объектов в эксплуатацию

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

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



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



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

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

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

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

Источник: Nikoliers

Уровень вакантности и ставки аренды

4,3%

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

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

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

Изменение вакантности за 6 мес. 2025 года:

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

Доля свободных помещений по классам



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

Источник: Nikoliers

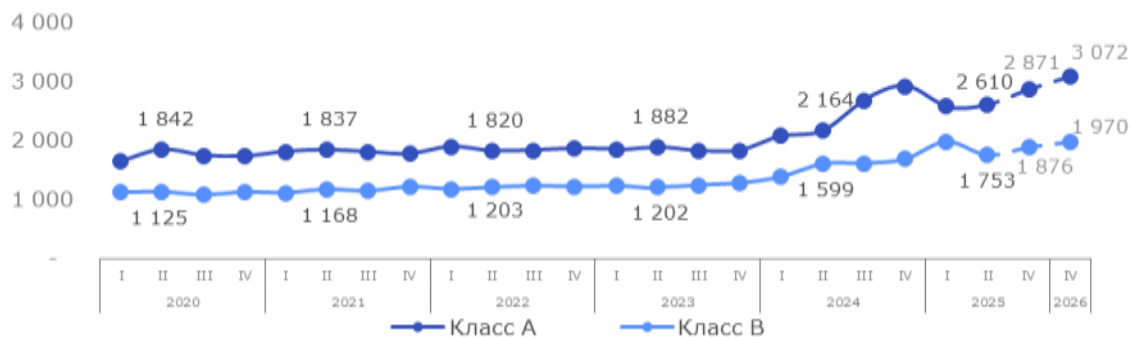
За первое полугодие средняя ставка по рынку в целом увеличилась на 6% и составила 2 073 руб./кв. м/ мес.

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

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

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

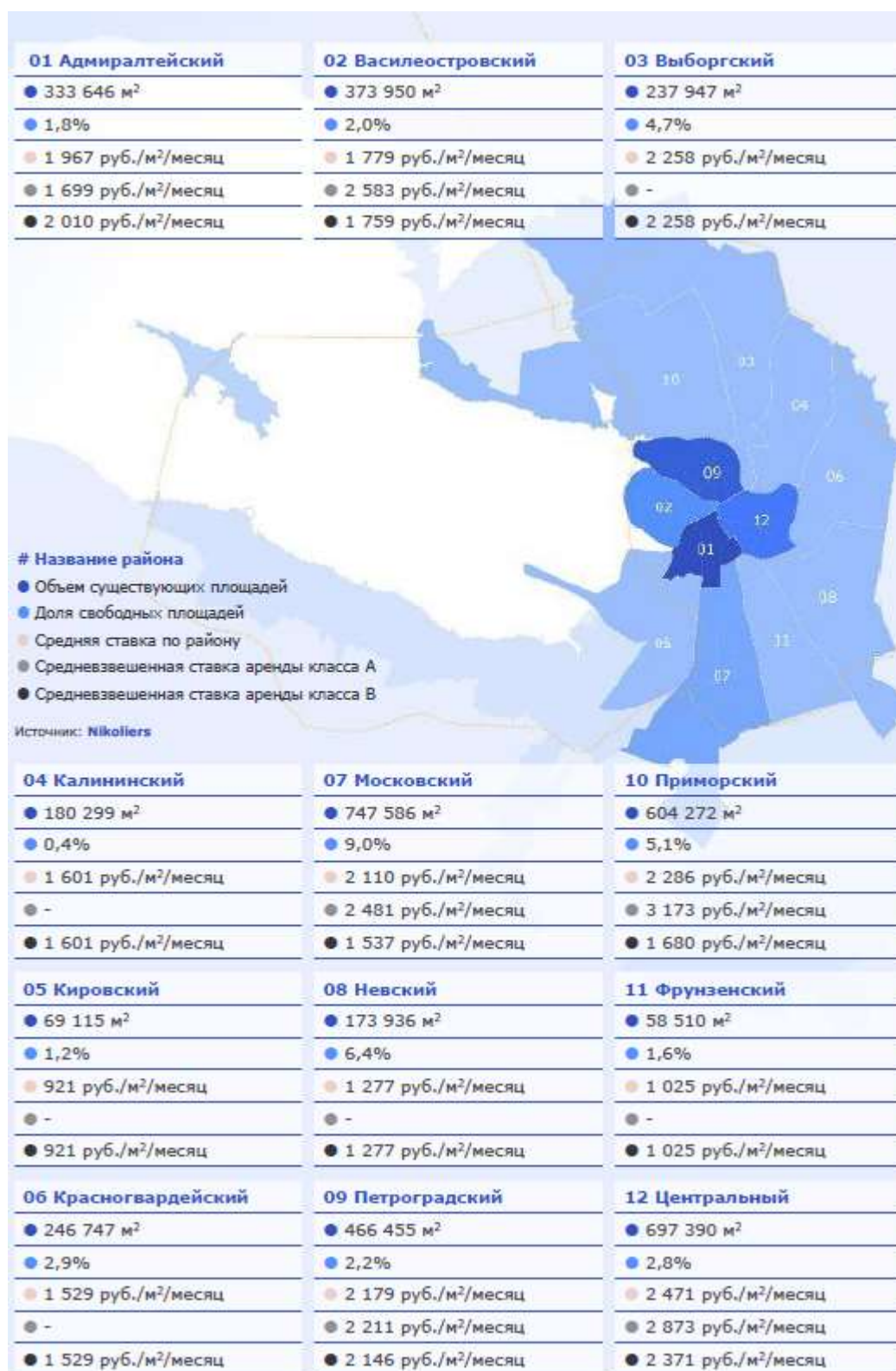
Динамика ставок аренды по классам, руб./кв. м/мес.*



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

Источник: Nikoliers

Ключевые индикаторы рынка по районам*



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

Источник: Nikoliers

Спрос

43,9
тыс. кв. м

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

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

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

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



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

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

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

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

Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы

Основные индикаторы рынка

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

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

Источник: Nikoliers



Увеличение сроков закрытия сделок

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

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

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



Рост девелоперской активности ключевых собственников

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



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

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

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

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Идентификация оцениваемого актива. Определение цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения, имущественных прав на оцениваемый актив, вида ставок оценки. 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»).
- Основным источником дохода: сдача в аренду помещений офисного назначения.
- Длительность прогнозного периода составляет 5 лет, начиная с даты проведения оценки. Далее прогноз денежных потоков осуществлялся только на 1-й год постпрогнозного периода.
- Прогноз денежных потоков и модель дисконтированных денежных потоков, используемые для оценки стоимости Объекта в рамках доходного подхода построены на квартальной основе.
- В рамках настоящего отчета используется номинальный денежный поток, т.е. в течение прогнозного периода учитывается инфляция.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
- Оценка справедливой стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.
- При расчете операционных расходов предусмотрено удорожание переменных расходов на уровне ИПЦ РФ. Для определения ИПЦ РФ оценщик использовал прогнозные данные Макроэкономического опроса Банка России по состоянию на июль 2025 г.

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ИПЦ РФ на конец года	6,8%	4,7%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
ИПЦ РФ на середину года	9.1%	5.5%	4.3%	4.1%	4.1%	4.1%

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: июль 2025 года¹

	2012 (2011)	2013 (2012)	2014 (2013)	2015 (2014)	2016 (2015)	2017 (2016)	2018 (2017)	2019 (2018)	2020 (2019)
ВВП (в млн. А. ден. ед.)	6,4	12,0	3,8	5,2	9,8	4,7	4,3	4,0	
ВВП (в млрд. евро, в среднем по году)	0,7	15,0	5,0	0,4	9,1	5,2	4,3	4,1	
Внешний долг (в % ВВП, в среднем по году, в процентах к номиналу)	8,7	18,2	9,8	123	16,9	13,8	13,2	8,5	
ВВП (% GDP)	5,9	-2,4	4,1	4,3	1,4	1,8	1,9	1,9	
Прямые иностранные инвестиции (в % ВВП)	4,6	3,8	3,2	2,5	2,4	1,9	2,8	3,0	
Инновационная экстенсивность (% GDP, в среднем по году)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,0	9,0	10	8,7	
Индекс инновационной деятельности (в ВВП на инновации в среднем по году)	0,0	-1,4	-2,3	-0,9	2,2	1,9	-1,1	-1,8	
Внешний торговый и общий торгов. баланс (млрд. € в год)	250	541	481	478	450	450	434	482	
Внешний торговый и общий торгов. баланс (млрд. € в год)	371	347	380	381	381	380	397	407	
Безопасность ВВП (млрд. евро, в среднем по году)	73,6	67,5	84,7	92,4	81,3	102	101,5	103,1	
Индекс эффективности государственной управления (по индексам, в среднем по году)	98	79	63	68	78	60	68	61	

Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

2. постпрогнозный период – показатели деятельности стабилизируются.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

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

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

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

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

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

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

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже

Таблица 8 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Чистопрудный бульвар 17 стр.1	ул. Петровка, 5	Романов пер, д 4 стр 2	Гоголевский б-р, д 11	ул. Гашека, д. 6
Метро	Чистые пруды, 7 минут пешком	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Александровский Сад 3 мин.	Кропоткинская 3 мин.	Маяковская 5 мин.
Название бизнес-центра	Бульварное кольцо	Берлинский дом	Романов Двор 2	Гоголевский 11	Дукат 3
Краткое описание	Общая площадь 8 216,2 м² Год постройки 2004 Этажность 8 этажей Парковка 74 места	Общая площадь 13 380,8 м² Год постройки 2002 Этажность 8 этажей Парковка 42 места	Общая площадь 30 888 м² Год постройки 2003 Этажность 7 этажей Парковка 280 места	Общая площадь 9 985,4 м² Год реконстр. 1990 Этажность 87 этажей	Общая площадь 46 085,3 м² Год постройки 2006 Этажность 14 этажей Парковка 467 места
Площадь предлагаемого блока	блоки 300 - 1300 кв.м	514,5 кв.м	1 400,5 кв.м	451,3 кв.м	210,0 кв.м
		сдается по BOMA	сдается по BOMA	сдается по BOMA	сдается по BOMA
Предложение		93 600 руб вкл. операционные расходы и НДС	96 000 руб вкл. операционные расходы и НДС	83 160 руб вкл. операционные расходы и НДС	75900 руб вкл. операционные расходы, без НДС
Ставка аренды за кв. м в год, с учетом операционных расходов, без НДС и коммунальных платежей		78 000 р.	80 000 р.	69 300 р.	75 900 р.
Дата предложения/сделки	Дата оценки - 28 августа 2025 года	Предложение - август, 2025 года	Предложение - август, 2025 года	Предложение - август, 2025 года	Предложение - август, 2025 года
Источник		https://m2data.net/ru/arenda/16729	https://m2data.net/ru/arenda/4730	https://m2data.net/ru/arenda/5238	https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-ducate-place
Корректировки					
Ставка аренды за кв. м в год, без учета НДС и коммунальных платежей, включая операционные расходы		78 000 р.	80 000 р.	69 300 р.	75 900 р.
Состояние помещений	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора	Рабочее, за выездом арендатора
Корректировка на состояние помещений		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.
Скорректированная ставка аренды		78 000 р.	80 000 р.	69 300 р.	75 900 р.
Тип цены		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на тип цены		-10,68%	-10,68%	-10,68%	-10,68%
Скорректированная ставка аренды		69 670 р.	71 456 р.	61 899 р.	67 794 р.
Дата сделки/предложения	Дата оценки - 28 августа 2025 года	Предложение - август, 2025 года	Предложение - август, 2025 года	Предложение - август, 2025 года	Предложение - август, 2025 года
Корректировка на дату сделки/предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		69 670 р.	71 456 р.	61 899 р.	67 794 р.
Удаленность от метро	Кузнецкий мост, 7 минут пешком	Александровский Сад 3 мин.	Кропоткинская 3 мин.	Маяковская 5 мин.	Кузнецкий мост, 7 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	0%	-10%	-10%	-5%	0%
Престижность местоположения	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	внешняя сторона Бульварного кольца	За Садовым кольцом (на незначительном расстоянии от внешней стороны)	внутри Бульварного кольца

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на местоположение	-9,9%	-9,9%	0,0%	10,0%	-9,9%
Общая площадь блока	515 кв.м	1 401 кв.м	451 кв.м	210 кв.м	515 кв.м
Корректировка на общую площадь блока	0%	0%	0%	-5%	0%
Уровень визуализации	2-я линия застройки	1-я линия застройки	2-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка на уровень визуализации		-5%	0%	-5%	-5%
Паркинг	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест
Корректировка на парковочный коэффициент		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-15%	-20%	-15%	-5%
Скорректированная ставка аренды		59 282 р.	57 229 р.	52 614 р.	64 404 р.
Количество корректировок		1	1	1	1
Ранг	4	25%	25%	25%	25%
Веса	100%				
Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв. м арендуемой площади в год, включая эксплуатационные расходы, без учета НДС и коммунальных платежей	58 400 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 01.01.2025 г. для офисных объектов сопоставимого класса, находится в диапазоне 7,22% - 15,95% (среднее значение 10,68%).

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,68	7,22	15,95
Офисные объекты класса «В»	11,25	7,68	16,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69
Офисные особняки	12,71	7,31	17,10

Величина скидки на торг была принята к расчету в размере 10,68%, как среднее значение между значениями скидки на торг по данным справочников оценщика с учетом округления.

Корректировка на дату предложения. Дата оценки Объекта – 28 августа 2025 года. Данные по всем Аналогам действительны на дату проведения оценки, поэтому Аналоги не корректировались.

Корректировка на удаленность от метро. Аналитиками компании Николиерс был произведен анализ влияния удаленности офисного здания от метро на величину ставки аренды офисных помещений. Анализ показал, что ставка аренды остается на одном уровне, если расстояние до офисного здания находится в пределах 10-15 минут пешком, при этом офисные объекты, расположенные в непосредственной близости от метро, экспонируются по более высоким ставкам. Удаленность от метро Аналога 1 сопоставима с Объектом оценки. Корректировки не требуется. Аналоги 2 и 3 расположены в непосредственной близости метро не более 3 минут пешком. К Аналогам 2 и 3 была применена понижающая корректировка в размере 10%. Аналог 4 расположен от метро на удалении 5 минут пешком. К Аналогу 4 была применена понижающая корректировка в размере 5%. Размер корректировки был определен по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного ABN-Group на 01.01.2025 г. Согласно данному справочнику корректировка для офисных объектов расположенных до 5 минут от метро по сравнению с объектами, расположенными от 5 до 10 минут от метро, составляет 10%. Учитывая незначительное соотношение удаленности от метро Объекта и Аналога 4, к Аналогу 4 была применена корректировка 5% (как $\frac{1}{2}$ от 10%).

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,29
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,09	1,17
	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,77	0,86	0,93	1,00

Корректировка на престижность расположения. Объект расположен в центральном деловом районе города на внешней стороне Бульварного кольца. Аналоги 1 и 2 расположены внутри Бульварного кольца и характеризуются более престижным местоположением, с точки зрения близости к центру города. К Аналогам 1 и 2 была применена понижающая корректировка в размере 9,9%. Аналог 3 расположен также как и Объект на внешней стороне Бульварного кольца, корректировки не требуется. Аналог 4 расположен за пределами Садового кольца (на незначительном удалении от внешней стороны СК). К Аналогу 4 была применена повышающая корректировка в размере 10%. Размер корректировок был определен на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN, 2025. 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 1,05-1,16 (среднее значение 1,11). Аналоги 1 и 2 расположены на улице Воздвиженка и Романов переулок, расположенные в историческом центре города и характеризующиеся более престижным местоположением, корректировка Аналогов была определена на уровне средней границы диапазона в размере 9,91% ($1/1,11-1=-9,91\%$).

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 1,06-1,15 (среднее значение 1,10). Учитывая, что Аналог 4 расположен на внешней стороне Садового кольца, корректировка Аналога была определена на уровне средней границы диапазона в размере 10% ($1,10/1-1=10\%$).

6) 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	1,11	1,05	1,16
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	1,06	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 1, 2, 3. Корректировка на площадь арендуемого блока к данным Аналогам не применялась. Площадь Аналога 4 выходит за нижнюю границу анализируемого диапазона. К Аналогу 4 была применена понижающая корректировка в размере 5%, как наиболее вероятная величина возможной скидки на площадь арендуемого блока по данным офисных брокеров компании Никколиерс.

Корректировка на визуализацию. Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Объект расположен на 2-й линии застройки. Аналоги 1, 3, 4 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).

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

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

По данным аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.7.2025 г. отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,85-0,95 (среднее значение 0,90).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Учитывая, что Объект имеет частичную визуализацию со стороны Чистопрудного бульвара, к расчету была принята корректировка на уровне средних значений нижних границ диапазонов, приведенных выше, в размере 5% в сторону понижения.

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

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 **58 400 руб./кв. м** арендуемой площади в год с учетом эксплуатационных расходов, без учета НДС и коммунальных платежей.

В составе площадей Объекта на -1 этаже есть складские помещения общей площадью 25,3 кв. м. Ставка по договору по данной площади составляет 21 983,90 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных

платежей. С учетом незначительной 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 машиноместе подземного паркинга согласно договорам аренды, предоставленным Заказчиком, составляет 27 960 руб. /машиноместо в месяц, без НДС, наземного паркинга – 20 220 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 9 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
Большевик	Ленинградский пр-т., 15 стр.1	27 000
Эрмитаж Плаза (корп А)	Краснопролетарская ул., 4	30 000
Дукат 3	ул. Гашека, д. 6	33 000
Средняя ставка аренды		30 000
Мин значение		27 000
Мак значение		33 000
Корректировка на торг		-10,68%
Скорректированная ставка аренды		26 800

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **26 800 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Ставка аренды на наземный паркинг была определена расчетным путем на основании данных о соотношении ставок наземного и подземного паркингов. Согласно анализу рынка, соотношение ставки аренды 1 м/места наземного паркинга к ставке аренды 1 м/места подземного паркинга в составе одного бизнес-центра составляет 0,8. Таким образом, ставка аренды наземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **23 800 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Расчет ПВД

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

Прогноз изменения ПВД

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

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

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

Таблица 10 Прогноз изменения среднерыночных арендных ставок на помещения Объекта оценки, по прогнозным годам относительно базового года

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

Складские	100,0%	106,8%	111,8%	116,6%	121,3%	126,1%
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 данным Заказчика по состоянию на дату оценки все помещения сданы в аренду. Вакансий нет.

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

Таблица 11 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 3 кварталов 2024 г.

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

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня недозагрузки 1-го прогнозного года принимается значение равное 6,07% согласно среднему аналитическим данным. Величина постоянной недозагрузки для офисных, начиная со 3-го прогнозного периода 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 принята в расчет на уровне недозагрузки для офисных помещений.

Для паркинга уровень загрузки принят на уровне текущей в размере 100%.

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

Таблица 12 Прогноз постоянной загрузки для помещений, которые пересдаются либо впервые сдаются в аренду по рыночным условиям

Год	1	2	3	4	5	Постпрогнозный период
Офисные	93,9%	93,9%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Склады	93,9%	93,9%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Парковка	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник: прогнозы Оценщика

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы.

Переменные эксплуатационные расходы стандартно включают уборку мест общего пользования, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории, коммунальные платежи. Величина переменных расходов была принята в расчет по прогнозным данным Заказчика на 2025 года в размере 5 338 руб. за кв. м общей площади, без учета НДС.

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

- Расходы на управление².

К расходам на управление объектом коммерческой недвижимости относится текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов); управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов); продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, 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 СПК-2024, стр.104, табл. 60, расходы на управление составляют от 1% до 5% (в зависимости от размера объекта). Оцениваемый Объект относится в небольшим бизнес-центрам, следовательно размеры на управления могут быть приняты к расчету на уровне максимальной границы диапазона, в размере 5% от валового дохода.

Постоянные расходы

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

Расходы на страхование

Сумма расходов на страхование объекта недвижимости на 2025 г. составила по данным Заказчика 441 471 р., что и было принято к расчету. Предполагается, что выплаты по страхованию Объекта оценки возникают в 1-м квартале каждого прогнозного года.

Налог на имущество

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

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

- 2023 год и далее – 2,0%.

Кадастровая стоимость Объекта - 1 364 938 819,55 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

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

собственник откроет специальный счет, на который ежегодно будет переводить часть средств для покрытия предстоящих расходов. Необходимость подобного счета в том, что с износом предметов собственник несет скрытые потери в доходе.

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

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

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

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

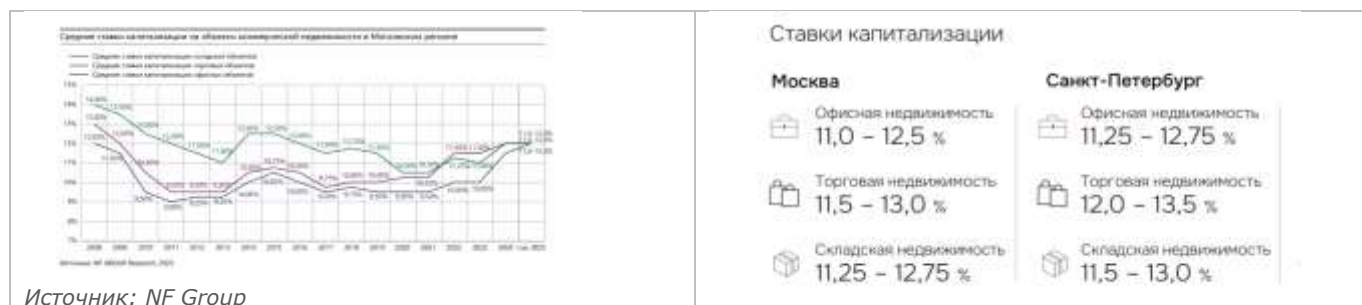
Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 7-13 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

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

Источник: анализ, проведенный Оценщиком



Источник: IBC		
Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве		
	I кв. 2025	IV кв. 2024
Офисы	10,50-11,50	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,00-12,00
Источник: CORE.XP Аналитика		
Источник: CORE.XP Аналитика		

Коэффициент капитализации был принят к расчету на уровне **11,5%**.

Терминальный коэффициент капитализации был принят на уровне текущего коэффициента капитализации в размере 11,5%.

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

$$Ro = Yo - g, \text{ где}$$

Ro – коэффициент капитализации;

Yo – ставка дисконта;

g – средний темп изменения стоимости актива.

Темп роста для Объекта был принят на уровне 4,85%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере **16,35%**.

$$Yo = Ro (11,5\%) + g (4,85\%) = 16,35\%.$$

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 28 августа 2025 года** без учета НДС составляет округленно:

2 415 200 000 рублей.

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

Таблица 14 Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости

г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	Период модели	1	2	3	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	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6	
	Календарный год	2025	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2029	2029	2029	2029	2030	2030	2030	2030	2031	2031	2031	
	Календарный квартал	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 Income		87 352 548 p.	89 712 225 p.	91 995 733 p.	92 184 347 p.	94 594 864 p.	96 333 460 p.	98 954 417 p.	98 954 417 p.	102 134 941 p.	103 561 003 p.	108 208 290 p.	108 208 290 p.	113 867 061 p.	113 867 061 p.	113 756 509 p.	113 756 509 p.	118 201 188 p.	118 500 599 p.	118 500 599 p.	118 500 599 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.
	В соответствии с текущими договорами аренды	86 361 348 p.	88 510 582 p.	90 794 090 p.	75 753 610 p.	73 611 100 p.	75 349 696 p.	53 617 018 p.	53 617 018 p.	54 741 703 p.	56 167 765 p.	11 475 053 p.	11 475 053 p.	7 180 473 p.	7 180 473 p.	6 653 560 p.	6 653 560 p.	6 919 703 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
	Офисы	81 202 909 p.	83 306 006 p.	85 491 397 p.	71 068 497 p.	68 899 181 p.	70 438 162 p.	50 135 245 p.	50 135 245 p.	51 240 142 p.	52 519 710 p.	10 498 164 p.	10 498 164 p.	6 193 813 p.	6 193 813 p.	6 193 813 p.	6 193 813 p.	6 441 566 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
	Склады	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
	Парковка	5 019 393 p.	5 204 577 p.	5 302 693 p.	4 685 113 p.	4 711 919 p.	4 881 534 p.	3 481 773 p.	3 481 773 p.	3 501 561 p.	3 548 056 p.	976 889 p.	976 889 p.	986 660 p.	986 660 p.	459 747 p.	459 747 p.	478 137 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
	Потенциальный валовый доход	991 200 p.	1 201 643 p.	1 201 643 p.	16 430 737 p.	20 983 764 p.	20 983 764 p.	45 337 399 p.	45 337 399 p.	47 393 237 p.	47 393 237 p.	96 733 237 p.	96 733 237 p.	106 686 588 p.	106 686 588 p.	107 102 949 p.	107 102 949 p.	111 281 485 p.	118 500 599 p.	118 500 599 p.	118 500 599 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.
	В соответствии со среднорыночными данными	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	14 693 294 p.	18 899 877 p.	18 899 877 p.	42 029 145 p.	42 029 145 p.	44 004 515 p.	91 077 274 p.	91 077 274 p.	100 828 978 p.	100 828 978 p.	100 828 978 p.	100 828 978 p.	104 862 137 p.	111 733 141 p.	111 733 141 p.	111 733 141 p.	116 202 466 p.	116 202 466 p.	116 202 466 p.	116 202 466 p.
	Офисы	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.
	Склады	0 p.	139 043 p.	139 043 p.	139 043 p.	148 498 p.	148 498 p.	148 498 p.	148 498 p.	148 498 p.	155 477 p.	155 477 p.	155 477 p.	162 163 p.	162 163 p.	162 163 p.	162 163 p.	168 649 p.	168 649 p.	168 649 p.	168 649 p.	175 395 p.	175 395 p.	175 395 p.	175 395 p.
	Парковка	991 200 p.	1 062 600 p.	1 062 600 p.	1 598 400 p.	1 935 389 p.	1 935 389 p.	3 159 756 p.	3 159 756 p.	3 233 246 p.	3 233 246 p.	5 500 485 p.	5 500 485 p.	5 695 447 p.	5 695 447 p.	6 111 808 p.	6 111 808 p.	6 250 699 p.	6 598 809 p.	6 598 809 p.	6 598 809 p.	6 748 106 p.	6 748 106 p.	6 748 106 p.	6 748 106 p.
Прочие доходы																									
ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД		87 352 548 p.	89 712 225 p.	91 995 733 p.	92 184 347 p.	94 594 864 p.	96 333 460 p.	98 954 417 p.	98 954 417 p.	102 134 941 p.	103 561 003 p.	108 208 290 p.	108 208 290 p.	113 867 061 p.	113 867 061 p.	113 756 509 p.	113 756 509 p.	118 201 188 p.	118 500 599 p.	118 500 599 p.	118 500 599 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.	123 125 967 p.
	Потери от недополучения арендной платы	0 p.	8 435 p.	8 435 p.	899 828 p.	5 335 485 p.	5 335 485 p.	5 600 315 p.	5 600 315 p.	4 770 007 p.	4 833 985 p.	5 086 546 p.	5 086 546 p.	5 359 248 p.	5 359 248 p.	5 359 248 p.	5 359 248 p.	5 573 618 p.	5 595 089 p.	5 595 089 p.	5 595 089 p.	5 818 893 p.	5 818 893 p.	5 818 893 p.	5 818 893 p.
	Потери от недополучения арендной платы	0 p.	0 p.	0 p.	891 393 p.	5 326 476 p.	5 419 841 p.	5 591 306 p.	5 591 306 p.	4 762 233 p.	4 826 213 p.	5 078 772 p.	5 078 772 p.	5 351 140 p.	5 351 140 p.	5 351 140 p.	5 351 140 p.	5 585 185 p.	5 586 657 p.	5 586 657 p.	5 586 657 p.	5 810 123 p.	5 810 123 p.	5 810 123 p.	5 810 123 p.
	Потери от недополучения арендной платы	0 p.	8 435 p.	8 435 p.	8 435 p.	9 009 p.	9 009 p.	9 009 p.	9 009 p.	7 774 p.	7 774 p.	7 774 p.	7 774 p.	8 108 p.	8 108 p.	8 108 p.	8 108 p.	8 432 p.	8 432 p.	8 432 p.	8 432 p.	8 770 p.	8 770 p.	8 770 p.	8 770 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		8 435 p.	8 435 p.	8 435 p.	899 828 p.	5 335 485 p.	5 335 485 p.	5 600 315 p.	5 600 315 p.	4 770 007 p.	4 833 985 p.	5 086 546 p.	5 086 546 p.	5 359 248 p.	5 359 248 p.	5 359 248 p.	5 359 248 p.	5 573 618 p.	5 595 089 p.	5 595 089 p.	5 595 089 p.	5 818 893 p.	5 818 893 p.	5 818 893 p.	5 818 893 p.
	ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	87 352 548 p.	89 703 799 p.	91 987 298 p.	91 284 519 p.	89 259 379 p.	90 904 610 p.	93 354 102 p.	93 354 102 p.	97 364 934 p.	98 727 016 p.	103 121 744 p.	103 121 744 p.	108 507 813 p.	108 507 813 p.	108 397 261 p.	108 397 261 p.	112 627 570 p.	112 905 509 p.	112 905 509 p.	112 905 509 p.	117 307 074 p.	117 307 074 p.	117 307 074 p.	117 307 074 p.
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК																									
ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ																									
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ		10 965 369 p.	10 965 369 p.	10 965 369 p.	10 965 369 p.	12 621 195 p.	12 621 195 p.	12 621 195 p.	12 621 195 p.	13 163 906 p.	13 163 906 p.	13 163 906 p.	13 163 906 p.	13 703 626 p.	13 703 626 p.	13 703 626 p.	13 703 626 p.	14 265 475 p.	14 265 475 p.	14 265 475 p.	14 265 475 p.	14 850 360 p.	14 850 360 p.	14 850 360 p.	14 850 360 p.
	РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ	4 367 627 p.	4 485 189 p.	4 599 365 p.	4 564 226 p.	4 462 969 p.	4 545 321 p.	4 467 705 p.	4 467 705 p.	4 868 247 p.	4 936 351 p.	5 156 087 p.	5 156 087 p.	5 425 391 p.	5 425 391 p.	5 425 391 p.	5 425 391 p.	5 419 863 p.	5 631 379 p.	5 645 275 p.	5 645 275 p.	5 645 275 p.	5 865 354 p.	5 865 354 p.	5 865 354 p.
ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ	15 332 997 p.	15 450 559 p.	15 564 734 p.	15 529 595 p.	17 084 164 p.	17 166 425 p.	17 288 900 p.	17 288 900 p.	18 032 153 p.	18 100 257 p.	18 319 993 p.	18 319 993 p.	19 129 017 p.	19 129 017 p.	19 129 017 p.	19 129 017 p.	19 129 489 p.	19 129 489 p.	19 129 489 p.	19 129 489 p.	20 715 713 p.	20 715 713 p.	20 715 713 p.	20 715 713 p.	
ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ																									
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	1 307 875 205 p.	
	ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	907 830 p.	
	СТРАХОВАНИЕ	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	441 471 p.	
	ИТОГО ПОСРЕДСТВОМ	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	7 447 206 p.	
	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	1 878 627 p.	
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	24 968 822 p.	24 961 841 p.	24 951 886 p.	24 942 802 p.	24 933 028 p.	24 923 254 p.	24 913 479 p.	24 903 705 p.	24 893 930 p.	24 884 156 p.	24 874 381 p.	24 864 607 p.	24 854 832 p.	24 845 058 p.	24 835 283 p.	24 825 509 p.	24 815 734 p.	24 805 959 p.	24 796 185 p.	24 786 410 p.	24 776 636 p.	24 766 861 p.	24 757 087 p.	24 747 312 p.	
	ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	24 968 822 p.	24 961 841 p.	24 951 886 p.	24 942 802 p.	24 933 028 p.	24 923 254 p.	24 913 479 p.	24 903 705 p.	24 893 930 p.	24 884 156 p.	24 874 381 p.	24 864 607 p.	24 854 832 p.	24 845 058 p.	24 835 283 p.	24 825 509 p.	24 815 734 p.	24 805 959 p.	24 796 185 p.	24 786 410 p.	24 776 636 p.	24 766 861 p.	24 757 087 p.	
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ																									
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ																									
	БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ																								
	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	64 383 822 p.	65 011 849 p.	67 135 612 p.	66 482 027 p.	62 501 350 p.	64 472 887 p.	66 750 914 p.	66 750 914 p.	69 496 805 p.	71 205 015 p.	75 292 109 p.	75 292 109 p.	79 319 962 p.	79 761 434 p.	79 658 621 p.	79 658 621 p.	82 588 488 p.	83 289 443 p.	83 289 443 p.	83 289 443 p.	83 289 443 p.	83 289 443 p.	83 289 443 p.	
ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК																									
	ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	11,50%	16,35%																						
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА																									
2 415 200 000 p.																									

Источник: расчет Оценщика

7.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 15 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	2 415 200 000 р.
Вес подхода	-	-	100%
Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)	2 415 200 000 р.		

Источник: расчет Оценщика

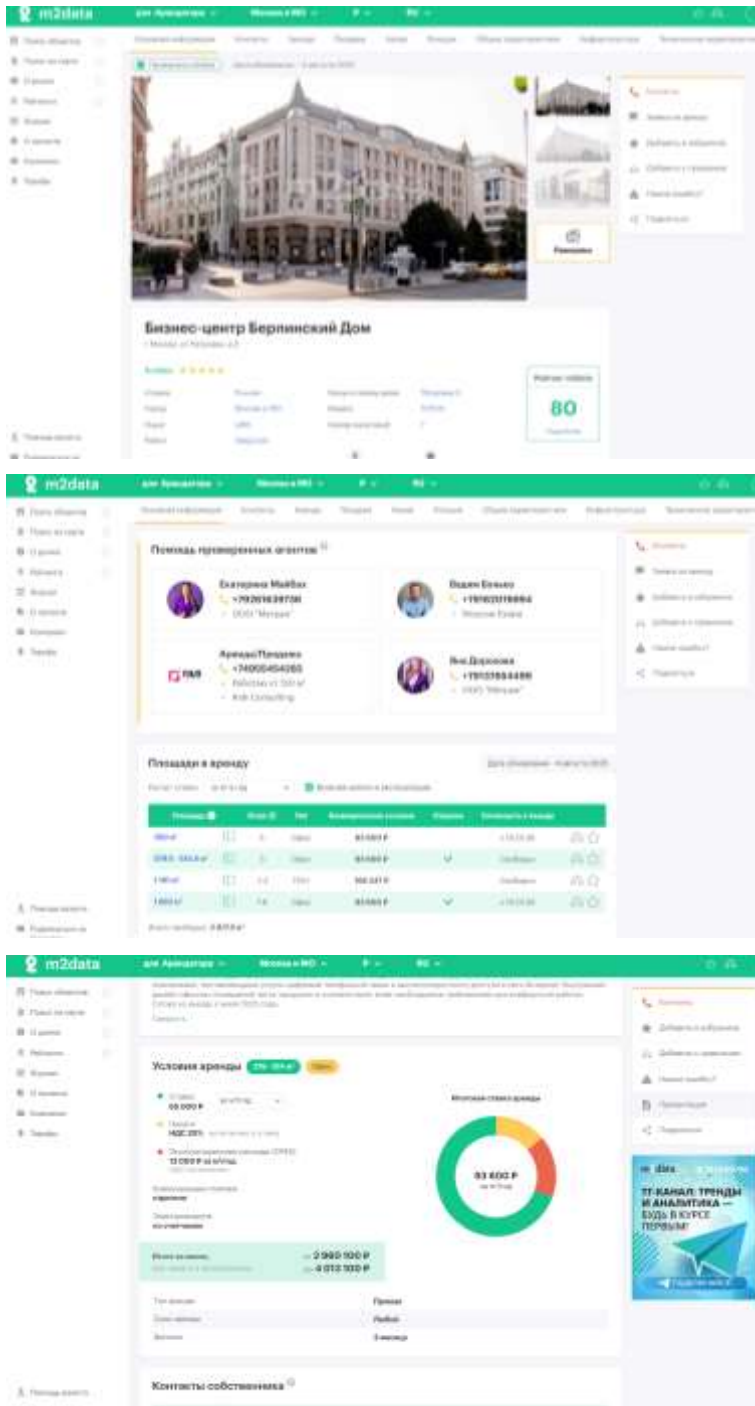
Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость Объекта, составляет:

2 415 200 000 рублей без учета НДС

8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

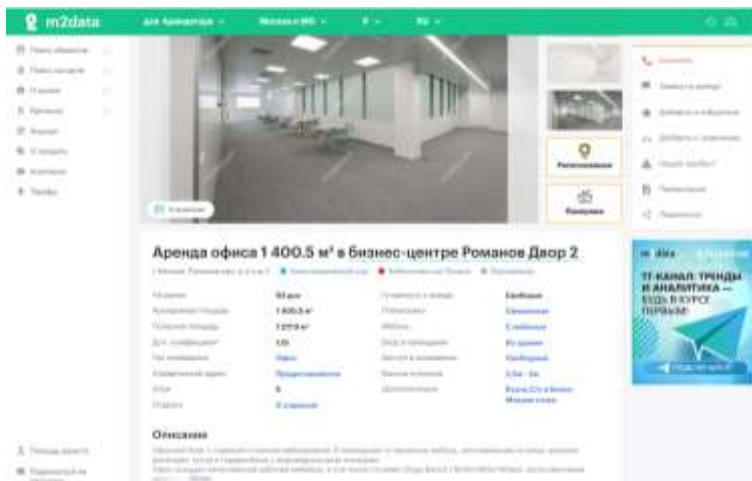
Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

Аналог 1



The first screenshot shows a detailed listing for 'Бизнес-центр Берлинский Дом' (Business Center Berlin House) in Moscow. It includes a large photo of the building, a rating of 4.5 stars, and a price tag of 80. The second screenshot displays a search results page for 'Поиск арендных объектов' (Search for rental objects), showing four listings with contact information for agents like Екатерина Мухоморова and Ольга Бонина. The third screenshot shows a 'Условия аренды' (Rental conditions) page with a donut chart titled 'Востребованность помещений' (Demand for premises) and a table of rental rates.

Аналог 2

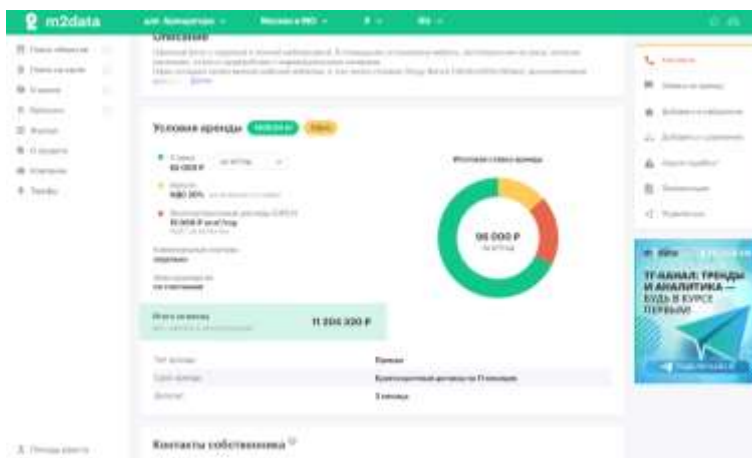


Аренда офиса 1 400.5 м² в бизнес-центре Романов Двор 2.

Адрес	91 км	Площадь в здании	Состояние
Адресная табличка	1 400.5 м²	Площадь	Состояние
Площадь этажа	1 270.5 м²	Этаж	Состояние
Доп. информация	1.0	Этаж в здании	Состояние
Тип помещения	Офис	Возможность размещения	Состояние
Разрешенный вид использования	Предпринимательство	Возможность размещения	Состояние
Этаж	8	Возможность размещения	Состояние
Страна	Россия	Возможность размещения	Состояние

Описание

Офисный этаж в современном бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка. Офисный этаж в современном бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.



Условная аренда

Условная аренда офиса в бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка. Офисный этаж в современном бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

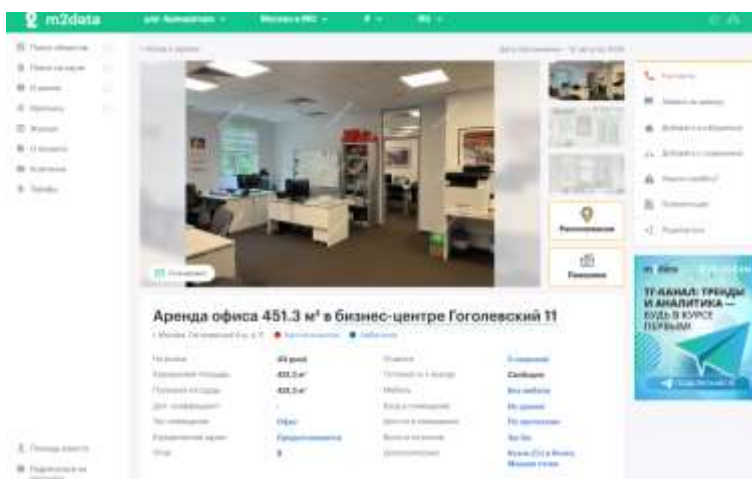
Условная аренда

Условная аренда офиса в бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка. Офисный этаж в современном бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

Условная аренда

Условная аренда офиса в бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка. Офисный этаж в современном бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

Аналог 3

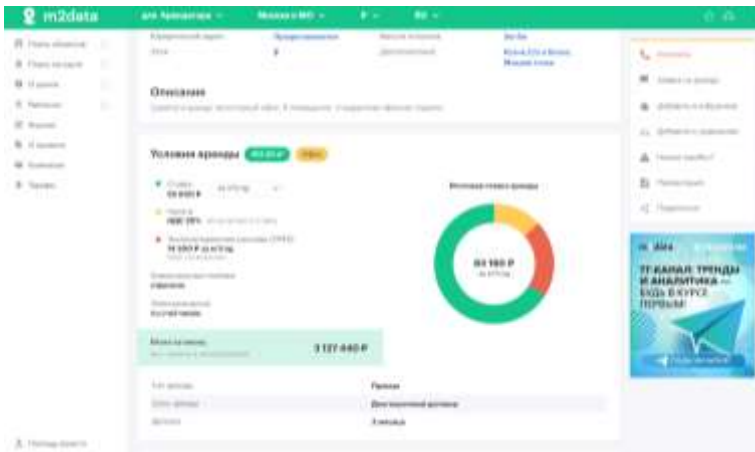


Аренда офиса 451.3 м² в бизнес-центре Гоголевский 11

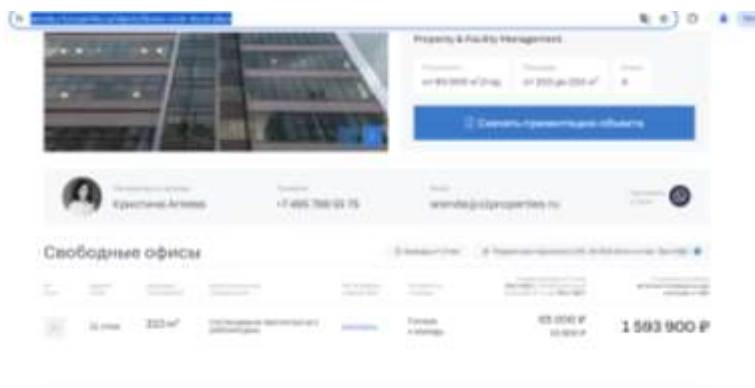
Адрес	451.3 м²	Площадь в здании	Состояние
Адресная табличка	451.3 м²	Площадь	Состояние
Площадь этажа	451.3 м²	Этаж	Состояние
Доп. информация	1.0	Этаж в здании	Состояние
Тип помещения	Офис	Возможность размещения	Состояние
Разрешенный вид использования	Предпринимательство	Возможность размещения	Состояние
Этаж	8	Возможность размещения	Состояние
Страна	Россия	Возможность размещения	Состояние

Описание

Офисный этаж в современном бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка. Офисный этаж в современном бизнес-центре. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.



Аналог 4



Информация по ставкам капитализации



Источник: NF Group

Ставки капитализации

Москва

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

Санкт-Петербург

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

Источник: IBC

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

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

Источник: CORE.XP Аналитика

Источник: CORE.XP Аналитика