
Отчет об оценке

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

ТОМ II

ДАТА ОТЧЕТА: 30.04.2026

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.04.2026

НОМЕР ОТЧЕТА: 59.04.2026

ПОДГОТОВЛЕНО:

Департамент оценки
ООО «Николиерс»

Для:

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	3
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	5
2.2 Описание прав на Объект недвижимости	5
2.3 Местоположение Объекта недвижимости	8
2.4 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
2.5 Текущее использование Объекта оценки	17
2.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта	18
2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	19
3.1 Обзор рынка офисной недвижимости за 1 квартал 2026 года.	19
4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	28
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	30
5.1 Анализ земельного участка как условно свободного	30
5.2 Анализ земельного участка с улучшениями	31
5.3 Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	31
6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	32
6.1 Общие подходы	32
6.2 Согласование полученных результатов	34
6.3 Выбор использованных подходов и методов	34
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	36
7.1 Расчет стоимости доходным подходом	36
7.2 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	50
8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	51

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0003001:2848	Право собственности	Выписка из ЕГРН 06.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118769705
Земельный участок	77:01:00003001:18	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 07.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187459324 Договор аренды земельного участка №М-01-045782 от 04.12.2014 года (сроком до 29 июля 2063 года)

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

Общие допущения и ограничительные условия.

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

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

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

Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

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

Неопределенность оценки

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 13.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1527168 на нежилые помещения общей площадью 25 115,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003001:2848;
- Выписка из ЕГРН от 07.10.2025 г. № КУВИ -001/2025-187459324. Договор аренды земельного участка №М-01-045782 от 04.12.2014 года (сроком до 29 июля 2063 года);
- Технический паспорт, план БТИ и экспликация помещений.
- Реестр арендаторов по состоянию на 30.04.2026г.
- Данные о величине затрат на содержание объекта.

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

2.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Перечень составляющих Объект приведен в таблице ниже.

Таблица 1 Описание прав на Объекты недвижимости

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Право	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение	77:01:0003001:2848	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 13.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1527168
Земельный участок	77:01:00003001:18	Право аренды	Выписка из ЕГРН от 07.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187459324. Договор аренды земельного участка №М-01-045782 от 04.12.2014 года (сроком до 29 июля 2063 года)

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Зарегистрированные обременения

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

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

Реквизиты Собственника (Субъекта права)

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

Балансовая стоимость

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

Основные средства, инв. №, дата принятия к учету	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
Инвестиционная недвижимость			
АДК "Дельта-Плаза, 00000029, 01.03.2012	6 287 257 339,70		6 287 257 339,70
Кровельное ограждение, 000000120, 05.12.2017, Б1-000027	814 226,12		814 226,12
Ограждение из нержавеющей стали (перила на путях эвакуации), 111111123, 30.04.2015, 111111123	215 354,58		215 354,58
Система АИИСКУЭ, 00000072, 08.07.2013, 00000072	309 379,27		309 379,27
Система контроля и управления доступом (9 этаж), 111111125, 29.06.2015, 111111125	1 545 910,79		1 545 910,79
Система охранно-тревожной сигнализации, 111111117, 09.06.2015, 111111117	3 080 124,04		3 080 124,04
Система охранного телевидения (2 этаж) , 000000086, 31.05.2016, 111111146	407 131,17		407 131,17
Система охранного телевидения (4 этаж) , 000000087, 31.05.2016, 111111147	615 646,89		615 646,89
Система охранного телевидения (9 этаж), 111111126, 29.06.2015, 111111126	468 409,49		468 409,49
Система охранного телевидения (9 этаж) Смит энд Нефью, 000000082, 18.05.2016, 111111142	567 506,33		567 506,33
Система охранной сигнализации (2 этаж), 000000084, 31.05.2016, 111111144	422 278,72		422 278,72
Система охранной сигнализации (4 этаж), 000000085, 31.05.2016, 111111145	448 912,38		448 912,38
Система охранной сигнализации (9 этаж), 111111127, 29.06.2015, 111111127	278 571,85		278 571,85
Система охранной сигнализации (9 этаж) Смит энд Нефью, 000000083, 18.05.2016, 111111143	229 033,58		229 033,58
СКУД, 111111121, 19.01.2015, 111111121	471 290,45		471 290,45
Станция пожарной сигнализации XLS80E-2L-5, 111111116, 25.06.2015, 111111116	649 682,17		649 682,17
Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС) (надземная часть), 000000050, 01.03.2012, 000000050	78 895 604,44		78 895 604,44
Автоматическая установка пожаротушения (АУПТ), 000000044, 01.03.2012, 000000044	66 124 583,63		66 124 583,63
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300, 000000031, 01.03.2012, 000000031	3 733 312,31		3 733 312,31
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300, 000000032, 01.03.2012, 000000032	3 733 312,31		3 733 312,31
Картоприемник с ограждением PERCo, 000000064, 18.12.2012, 000000064	233 011,35		233 011,35
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6634, 1000кг, 000000055, 01.03.2012, 000000055	6 225 395,19		6 225 395,19
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6635, 1000кг, 000000056, 01.03.2012, 000000056	5 667 123,75		5 667 123,75
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6637, 1000кг, 9 отсановок, 000000057, 01.03.2012, 000000057	7 396 848,20		7 396 848,20
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6638, 1000кг, 9 отсановок, 000000058, 01.03.2012, 000000058	7 396 848,20		7 396 848,20
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6639, 1275кг, 9 отсановок, 000000059, 01.03.2012, 000000059	10 639 321,29		10 639 321,29
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6640, 1275кг, 9 отсановок, 000000060, 01.03.2012, 000000060	10 639 321,29		10 639 321,29
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6641, 1275кг, 9 отсановок, 000000061, 01.03.2012, 000000061	10 639 321,29		10 639 321,29
Лифт ISO-A, Малый грузовой, E2NA6642, 200кг, 2 остановки, 000000062, 01.03.2012, 000000062	3 580 309,02		3 580 309,02
Лифт MALACHIT, Пассажирский электрический, E2NA6636, 1000кг, 4 отсановки, 000000063, 01.03.2012, 000000063	5 959 689,85		5 959 689,85
Оборудование "Клаус Мультипаркинг", 000000054, 01.03.2012, 000000054	29 888 838,35		29 888 838,35
Пульт наблюдения системы пожаротушения (1 этаж), 000000117, 21.04.2017, Б1-000021	505 447,99		505 447,99
Система АУГПТ (7 этаж), 000000115, 01.04.2017, Б1-000023	2 467 835,26		2 467 835,26
Система АУГПТ (9 этаж, Маттел), 000000103, 30.11.2016, Б1-000010	2 669 277,22		2 669 277,22
Система вентиляции, 000000041, 01.03.2012, 000000041	124 664 504,66		124 664 504,66
Система видеонаблюдения (5 этаж БОНТОН), 000000122, 29.12.2017, Б1-000030	304 325,95		304 325,95

Основные средства, инв. №, дата принятия к учету	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
Система городской радиотрансляционной сети (внутренняя), 00000049, 01.03.2012, 00000049	1 377 930,40		1 377 930,40
Система дымоудаления и подпора воздуха, 00000042, 01.03.2012, 00000042	23 801 280,09		23 801 280,09
Система контроля и управления доступом, 00000047, 01.03.2012, 00000047	24 894 063,70		24 894 063,70
Система оповещения и управления эвакуацией людей (СО УЭ) (надземная часть), 00000051, 01.03.2012, 00000051	18 808 668,48		18 808 668,48
Система охранного телевидения (5 этаж, МАН), 000000104, 30.11.2016, Б1-000011	838 568,32		838 568,32
Система охранного телевидения (7 этаж), 000000116, 01.04.2017, Б1-000024	1 893 495,96		1 893 495,96
Система охранного телевидения (9 этаж, Маттел), 000000105, 30.11.2016, Б1-000012	503 623,22		503 623,22
Система охранного теленаблюдения, 00000048, 01.03.2012, 00000048	18 460 326,56		18 460 326,56
Система охранной сигнализации, 00000046, 01.03.2012, 00000046	2 157 849,33		2 157 849,33
Система охранной сигнализации (5 этаж, МАН) , 000000106, 30.11.2016, Б1-000013	334 897,34		334 897,34
Система охранной сигнализации (9 этаж) Маттел, 000000107, 30.11.2016, Б1-000014	360 391,47		360 391,47
Система сбора и обработки информации (диспетчерский пункт), 00000045, 01.03.2012, 00000045	47 433 218,44		47 433 218,44
Система управления въездным и выездным шлагбаумами при помощи видеокамер Hikvision, Б1-000037, 21.10.2021, Б1-000037	317 476,35		317 476,35
Система управления движением автотранспорта, 00000052, 01.03.2012, 00000052	2 377 326,28		2 377 326,28
Система холодоснабжения, 00000043, 01.03.2012, 00000043	146 298 248,14		146 298 248,14
СКУД (5 этаж БОНТОН), 000000123, 29.12.2017, Б1-000031	623 540,54		623 540,54
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000033, 01.03.2012, 00000033	4 762 043,57		4 762 043,57
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000034, 01.03.2012, 00000034	4 762 043,59		4 762 043,59
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000035, 01.03.2012, 00000035	4 762 043,59		4 762 043,59
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000036, 01.03.2012, 00000036	4 762 043,59		4 762 043,59
Шлагбаум САМЕ, 00000078, 19.06.2014, 00000078	242 473,54		242 473,54
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек(СМЕ) измерительный отсек (SMM), 00000037, 01.03.2012, 00000037	2 770 025,50		2 770 025,50
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек(СМЕ) измерительный отсек (SMM), 00000038, 01.03.2012, 00000038	2 770 025,52		2 770 025,52
Навес для курения, 00000075, 12.11.2013, 00000075	502 840,90		502 840,90
Перегородка из ГКЛ , Б1-000038, 10.03.2022	536 476,50		536 476,50
Фасадное освещение, Б1-000033, 30.01.2018, Б1-000033	7 004 050,00		7 004 050,00

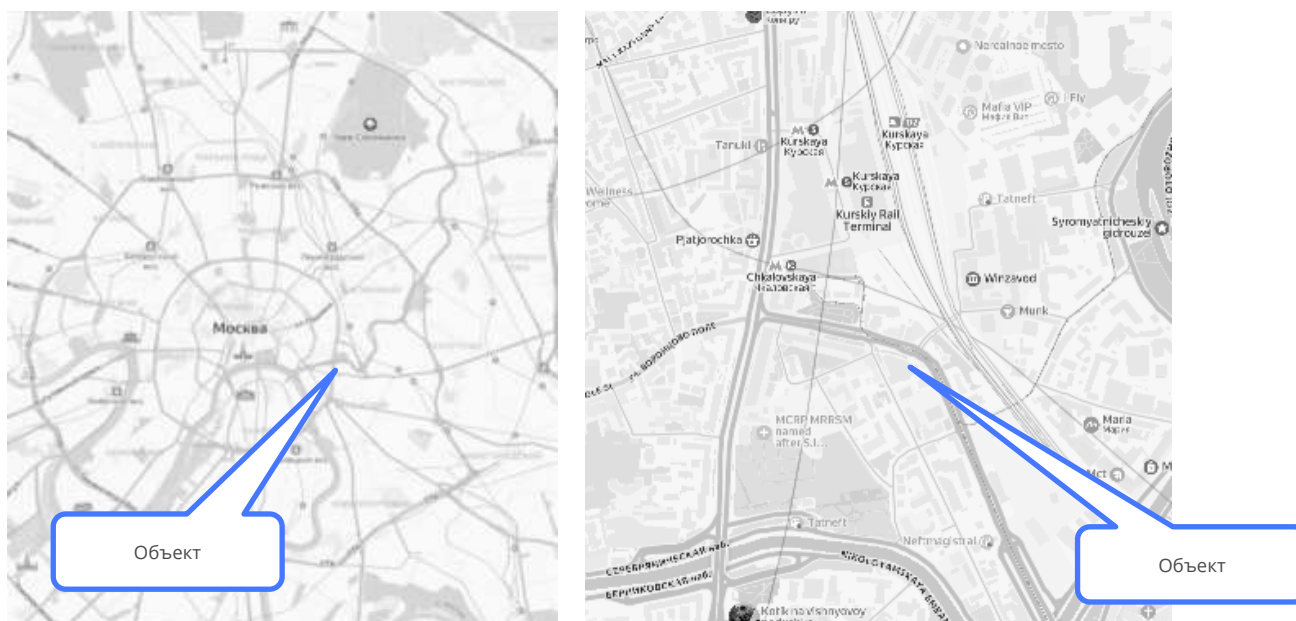
Источник: данные Заказчика

Выше приведен полный состав основных средств, которые составляют единый имущественный комплекс, оценка которого приведена ниже.

2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Рисунок 1 Местоположение Объекта



Источник: <http://google.ru/maps>

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

Описание Центрального административного округа

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

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

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

Описание Таганского района¹

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

Основными магистралями района являются улицы Николаямская, Таганская, Марксистская, Воронцовская, Большие Каменщики – Симоновский Вал, а также начало Нижегородской улицы и

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

Волгоградского проспекта. Территорию района пересекает участок Садового кольца общей протяженностью примерно 2 км.

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

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

Локальное местоположение Объекта

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

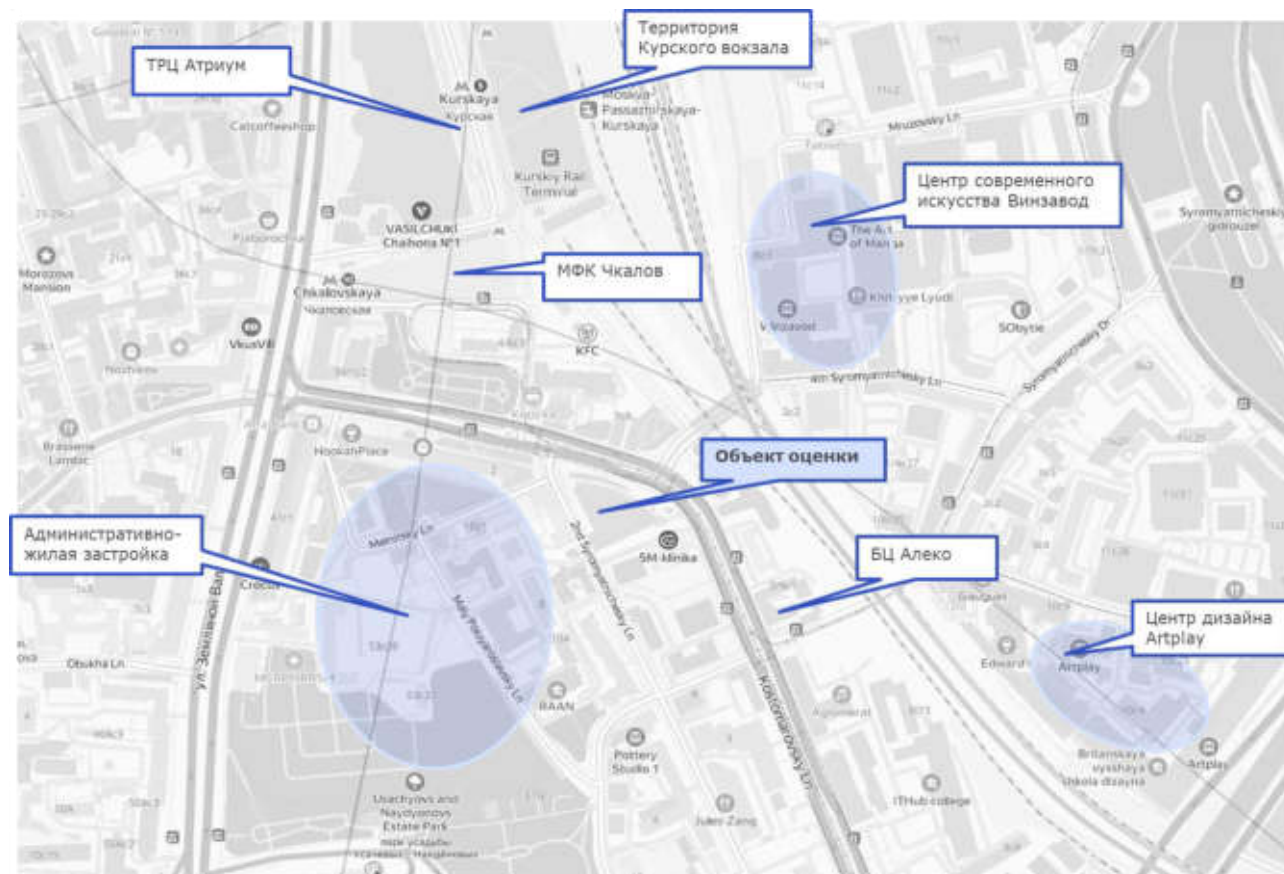
Территория вблизи Объекта имеет различное функциональное назначение: высока плотность застройки жилыми и административными зданиями с объектами торгово-бытового назначения на первых этажах.

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют здания различного назначения:

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

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

Рисунок 2 Непосредственное окружение Объекта



Пешеходная доступность

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

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

Транспортная доступность

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

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

Визуализация

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

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

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

Выводы

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

2.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

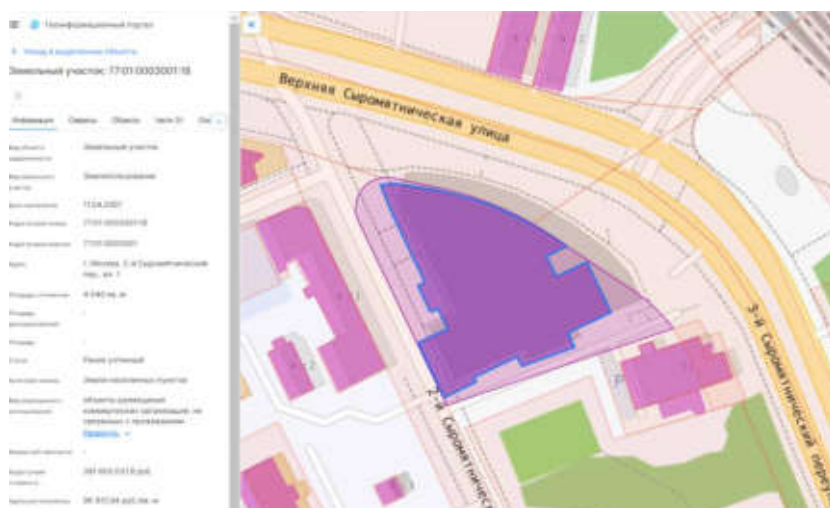
Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой.

Земельный участок

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

Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

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



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>

Таблица 2 Описание земельного участка

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

Наименование показателя	Характеристика
Форма участка	неправильная

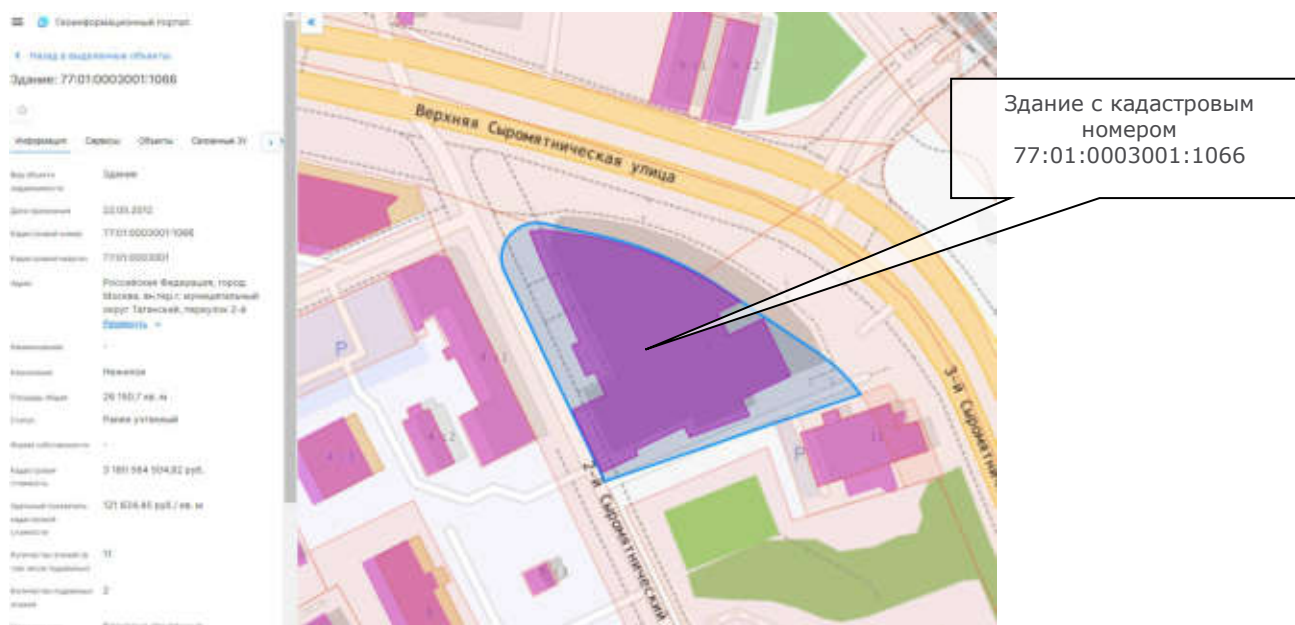
Источник: данные Заказчика, публичная кадастровая карта (<https://pk5.rosreestr.ru/>)

Нежилые помещения

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

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

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



Источник: публичная кадастровая карта

Ниже представлено описание зданий/помещений.

Таблица 3 Краткая характеристика нежилых помещений

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Нежилые помещения
Адрес	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д.1
Кадастровый номер	77:01:0003001:2848
Кадастровая стоимость, руб.	7 178 747 639,25
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	285 831,7
Общая площадь, кв. м	25 115,3
Этажность	переменная этажность 6-9 надземных этажей (без учета технического этажа) и 2 подземных уровня
Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	2011
Назначение	Офисное здание

Источник: Выписка из ЕГР, поэтажные планы и экспликации

Поэтажные планы по данным технического паспорта БТИ приведены ниже.

Plan etape
Step 1



Plan etape
Step 2



Plan etape
Step 3



Plan etape
Step 4



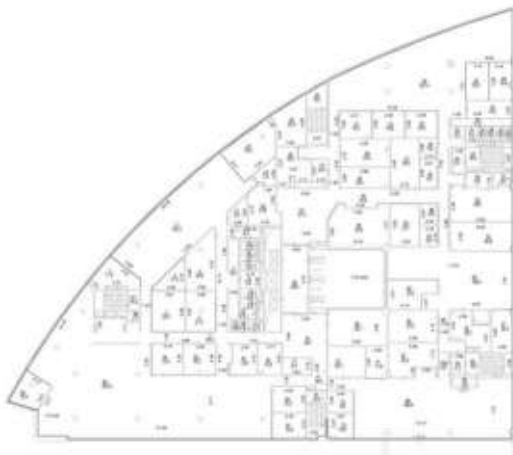
Plan etape
Step 5



Plan etape
Step 6



План этажа
Этаж 7



План этажа
Этаж 8



План этажа
Этаж 9



План этажа
Накрытие



План этажа
Полет 1



План этажа
Полет 2



Масштаб 1:500

Описание инженерной обеспеченности Объекта

Технические характеристики Объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 4 Технические характеристики Объекта

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

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Информация о накопленном износе

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

Оценка технического состояния объекта капитального строительства

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

Таблица 5 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

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

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

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

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

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

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

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

Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

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

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

2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

По состоянию на дату проведения оценки почти все площади Объекта оценки сданы в аренду. По состоянию на дату оценки общая площадь вакантных офисных помещений составляет 2 444,9 кв. м, что составляет около 11% от общей арендуемой площади.

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

Этаж	Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	174,6	Помещения столовой
1 этаж	1 582,0	Офисные, торговые и вспомогательные помещения. Помещения столовой
2 этаж	2 523,1	Офисные и вспомогательные помещения
3 этаж	2 465,4	Офисные и вспомогательные помещения
4 этаж	2 408,3	Офисные и вспомогательные помещения
5 этаж	2 567,5	Офисные и вспомогательные помещения
6 этаж	2 414,5	Офисные и вспомогательные помещения
7 этаж	2 688,6	Офисные и вспомогательные помещения
8 этаж	2 682,2	Офисные и вспомогательные помещения
9 этаж	2 679,8	Офисные и вспомогательные помещения
Итого	22 186,0	

Источник: реестр арендаторов на 01.12.2025, предоставленный Заказчиком

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

Таблица 7 Реестр арендаторов

Этаж	Арендатор	Юр. лицо	№ договора	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Тип арендуемых помещений	Арендная площадь, кв. м	Базовая ставка аренды, /кв.м в год с учетом ограничений	Базовая ставка эксплуатационных расходов	Парковка кол. Мест	Базовая стоимость 1/м места на парковке
9 этаж	Peugeot Citroen Rus	ООО "Пежо Ситроен РУС"	41/ДДА/2021	24.12.2021	28.02.2027	Офис	680,4	30 147р.	9 630р.	12	24 610р.
9 этаж	Смит энд Нэфью	ООО "Смит энд Нэфью"	ДДА-04/2016	26.02.2016	18.05.2030	Офис	1 194,4	31 775р.	10 220р.	10	25 250р.
9 этаж	ООО «Нутриция»	ООО «Нутриция»	02/ДДА/2024	14.05.2024	14.05.2029	Офис	805,0	30 495р.	9 309р.	12	21 400р.
8 этаж	Swatch	ООО "Свотч Групп (РУС)"	ДДА - 3/15	14.05.2015	31.03.2031	Офис	1 060,3	35 000р.	10 000р.	4	25 000р.
8 этаж	АНКОР	ООО "АНКОР Кадровые решения"	10/ДДА/2025	26.11.2025	31.03.2031	Офис	1 621,9	38 500р.	10 250р.	7	23 000р.
7 этаж	ЦРТ	ООО "Центр речевых технологий"	07/ДДА/2024	05.09.2024	15.09.2027	Офис	1 560,1	30 118р.	9 528р.	19	21 904р.
7 этаж	Банк Санкт-	ПАО "Банк Санкт-Петербург"	34ДДА/2020	20.02.2020	21.05.2030	Офис	1 128,5	32 935р.	9 802р.	2	22 218р.
6 этаж	Мастер Беринг	ООО «Мастер Беринг»	05/ДДА/2024	05.07.2024	19.09.2027	Офис	851,0	29 960р.	9 309р.	12	21 904р.
6 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс"	03/ДДА/2024	22.04.2024	31.05.2027	Офис	362,3	29 242р.	9 528р.	0	0р.
6 этаж	УралАТИ	ПАО «Уральский завод авто-текстильных изделий»	04/ДДА/2024	10.08.2024	31.05.2027	Офис	516,0	29 242р.	9 528р.	3	21 904р.
6 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс"	12/ДДА/2022	23.12.2022	31.12.2027	Офис	457,3	33 047р.	10 600р.	0	0р.
6 этаж	Капелла Управление Инвестициями	АО «Капелла Управление Инвестициями»	09/ДДА/2025	01.11.2025	16.10.2027	Офис	228,0	37 000р.	10 250р.	0	0р.
5 этаж	М-Сталь	ООО "М - Сталь"	11/ДДА/2022	01.12.2022	31.12.2027	Офис	1 219,1	31 059р.	11 000р.	3	25 882р.
5 этаж	Pirelli	ООО "Пирелли Тайр Россия"	03/ДДА/2022	20.05.2022	22.05.2028	Офис	805,4	29 000р.	10 000р.	12	20 000р.
5 этаж	Pirelli	ООО "Пирелли Тайр Россия"	03/ДДА/2022	20.05.2022	22.05.2028	Офис	154,0	33 500р.	10 000р.	0	0р.
5 этаж	Praxair	ООО «ПРАКСАЙ РУС»	03/ДДА/2023	28.04.2023	27.04.2027	Офис	205,0	29 775р.	9 551р.	2	20 225р.
5 этаж	Mattel	ООО "Маттел"	07/КДА/2023	15.12.2023	14.11.2026	Офис	31,0	36 427р.	10 292р.	0	0р.
5 этаж	ПЛАНТИК	ООО "ПЛАНТИК"	08/ДДА/2022	15.09.2022	15.09.2028	Офис	153,0	38 000р.	10 200р.	1	25 000р.
4 этаж	ООО «Райснет»	ООО «Райснет»	ДДА-05/2016	03.03.2016	24.03.2027	Офис	235,9	32 652р.	9 603р.	2	24 856р.
4 этаж	ООО "Ямаха Мюзик"	ООО "Ямаха Мюзик"	08/ДДА/2024	25.10.2024	31.03.2028	Офис	240,5	31 800р.	9 222р.	4	15 900р.
4 этаж	ООО "ТКС"	ООО «ГИГАНТ - КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	01/ДДА/2023	01.03.2023	28.02.2029	Офис	795,0	39 000р.	10 250р.	3	23 820р.
4 этаж	ООО "ТКС"	ООО «ГИГАНТ - КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	01/ДДА/2023	01.03.2023	28.02.2029	Офис	536,5	29 775р.	9 551р.	2	0р.
4 этаж	Сапон	ООО «Янон Ру»	04/ДДА/2023	15.05.2023	14.05.2026	Офис	231,0	34 117р.	10 235р.	9	22 353р.
4 этаж	ООО "ТКС"	ООО «ГИГАНТ - КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	08/КДА/2025	27.08.2025	16.11.2026	Офис	17,0	30 371р.	10 124р.	0	0р.
4 этаж	ООО СК "АСТК"	ООО Страховая компания "АСТК"	ДДА- 25/2016	16.09.2016	19.02.2027	Офис	352,4	31 562р.	10 100р.	1	27 393р.
3 этаж	ВСМ-Сервис	ООО "ВСМ-Сервис"	11/ДДА/2025	01.12.2025	30.11.2028	Офис	1 047,3	35 500р.	10 250р.	11	22 000р.
3 этаж	АВАНТА Солошненс	ООО «АВАНТА Солошненс»	05/ДДА/2022	01.09.2022	10.09.2028	Офис	139,5	35 000р.	9 950р.	0	0р.
3 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс."	12/ДДА/2022	23.12.2022	31.12.2027	Офис	1 262,1	29 920р.	10 600р.	6	24 941р.
3 этаж	Ковидиен	ООО «Ковидиен Евразия»	20/КДА/2017	19.06.2017	18.08.2026	Офис	16,5	34 440р.	8 934р.	0	0р.
2 этаж	ВСМ-Сервис	ООО "ВСМ-Сервис"	11/ДДА/2025	01.12.2025	30.11.2028	Офис	1 070,0	35 500р.	10 250р.	0р.	0р.
2 этаж	Транс-Ресурс	ООО "Транс-Ресурс"	12/ДДА/2022	23.12.2022	31.12.2027	Офис	1 152,0	32 432р.	10 600р.	0	0р.
2 этаж	ICSON	ООО «Яйкон»	№ 05/ДДА/2023	24.11.2023	02.03.2027	ПСН	321,1	31 345р.	9 868р.	2	21 028р.
1 этаж	Банк Санкт-	ПАО "Банк Санкт-Петербург"	№ 01/КДА/2022	03.03.2026	14.09.2026	ПСН	108,9	42 000р.	11 500р.	0	0р.
1 этаж	Банк Санкт-	ПАО "Банк Санкт-Петербург"		15.02.2022	14.09.2026	ПСН	145,0	32 209р.	9 663р.	0	0р.
1 этаж	АНКОР	ООО "АНКОР Кадровые решения"	10/ДДА/2025	26.11.2025	31.03.2031	Офис	77,6	23 000р.	10 250р.	0	0р.
1 этаж	ПЛАНТИК	ООО "ПЛАНТИК"	08/ДДА/2022	15.09.2022	15.09.2028	Офис	31,3	24 000р.	10 200р.	0	0р.
1 этаж	Столовая	ИП Геворкян Михаил Каренович	09/ДДА/2022	22.09.2022	30.09.2026	Столовая	599,7	9 764р.	0р.	0	0р.
1 этаж	Кафе "Жираф"	ИП Абрамов Лазер Абрам Савевич	06/ДДА/2022	01.08.2022	31.07.2028	ПСН	28,0	163 850р.	0р.	0	0р.
1 этаж	ВСМ-Сервис	ООО "ВСМ-Сервис"	11/ДДА/2025	01.12.2025	30.11.2028	Офис	250,0	35 500р.	10 250р.	0	0р.
1 этаж	АЛПАЙН ТЭКС	ООО «АЛПАЙН ТЭКС»	04/ДДА/2022	15.09.2022	31.10.2028	ПСН	177,0	35 500р.	9 950р.	0	0р.
1 этаж	НелеNNow	ИП Геворкян Михаил Каренович	36/ДДА/2021	10.07.2021	30.09.2026	ПСН	89,2	32 392р.	10 224р.	0	0р.
1 этаж	Вакансия	Вакансия (75,4 м2 Орлюн)	50	00.01.1900		Офис	75,4	0р.	0р.	0	0р.
-1 этаж	Столовая	ИП Геворкян Михаил Каренович	09/ДДА/2022	15.09.2022	30.09.2026	Столовая	174,6	9 764р.	0р.	0	0р.
-1 этаж	Вакансия	вакантные машиноместа	ДВОУ	00.01.1900		Паркинг	0,0	0р.	0р.	24	0р.

Источник: реестр арендаторов на 01.12.2025, предоставленный Заказчиком

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

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

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

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

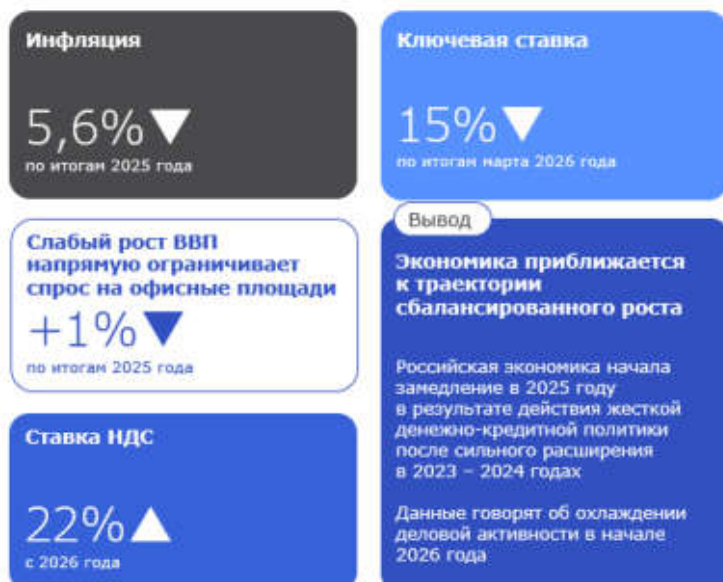
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

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

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

3.1 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2026 ГОДА.

Общая ситуация в экономике



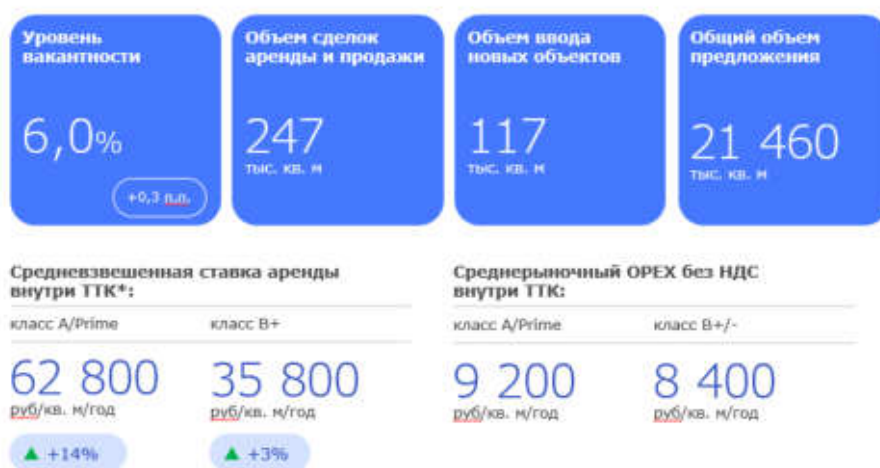
Динамика основных индикаторов рынка офисной недвижимости Москвы



Источник: Nikoliers

Индикаторы

Индикаторы рынка и динамика за 3 месяца 2026 года



Что произошло?

Несмотря на полугодовой тренд роста вакансий, абсолютный прирост свободных площадей составил <1% от общего объема стока

Рост ввода 1 квартала год к году – прямая техническая инерция с 2025 года. Такой объем обеспечивается проектами, чей срок сдачи сместился на начало 2026 года

Ввод 1 кв 2025 г. 4,4 тыс. кв. м

Ввод 1 кв 2026 г. 117 тыс. кв. м

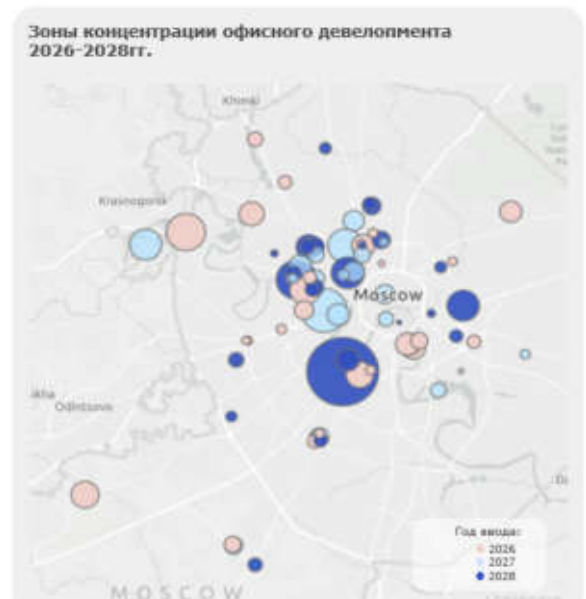
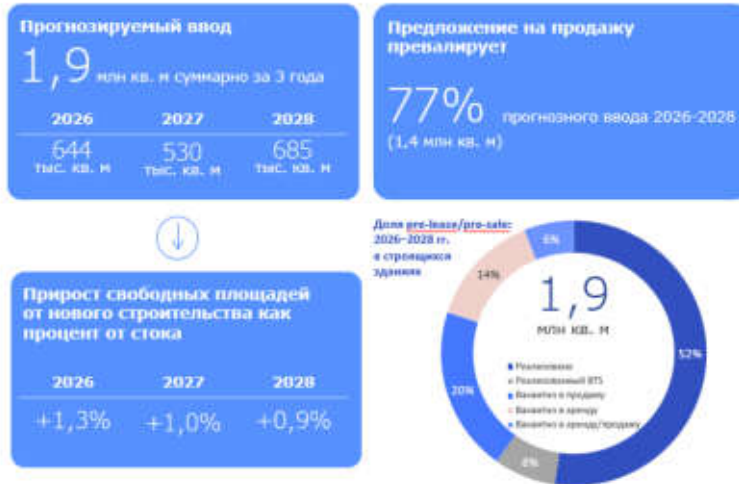
▼34% Объем спроса за 1 квартал 2026 ниже аналогичного периода прошлого года

Офисный спрос замедлился

*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 ТТК.

Темпы нового строительства не снижаются

Несмотря на замедление экономики, объёмы ввода новых офисных площадей прогнозируются на уровне 2024-2025 гг.

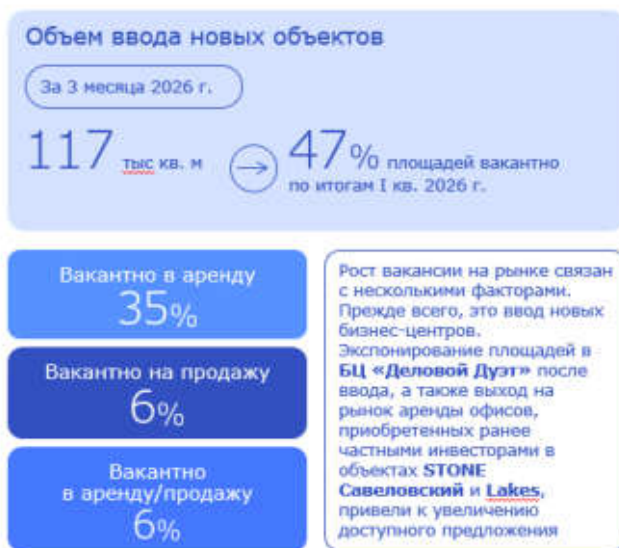


Учитываются объекты на стадии строительства, ожидаемые к вводу в 2026–2028 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов за 3 месяца 2026 года.

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

Предложение

Введённые в эксплуатацию объекты в I квартале 2026 года



Процент вакансии рассчитан на 01.04.2026г.

Источник: расчеты Nikoliers на основе данных M2Data и регулярного мониторинга Nikoliers

Спрос

Российская экономика начала год со значительным замедлением, которое продолжалось на протяжении всего I квартала.

По оценкам ИНП РАН, снижение ВВП в первом квартале составило 1,5% в годовом выражении. Закономерно, что это снижение отражается в объеме спроса на офисном рынке замедлением активности заключения сделок.

Спрос в I квартале составил 247 тыс. кв. м:

- 35% от объема сделок в продаже приходится на диапазон 2-5 тыс. кв. м
- 37% объема сделок в аренде в диапазоне 1-2 тыс. кв. м

Вывод: Уровни спроса сохранились на уровне аналогичных периодов кризисных 2020-2022 гг. В ответ на текущие высокие уровни рынка компаниям необходимо адаптировать стратегии

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 3 мес. 2026 г.

Банки и финансовые компании	Производство	Строительство и девелопмент
23%	16%	15%



*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.

Ставки аренды выходят на плато

При этом в разрезе классов сохраняется разнонаправленная динамика. Почему?

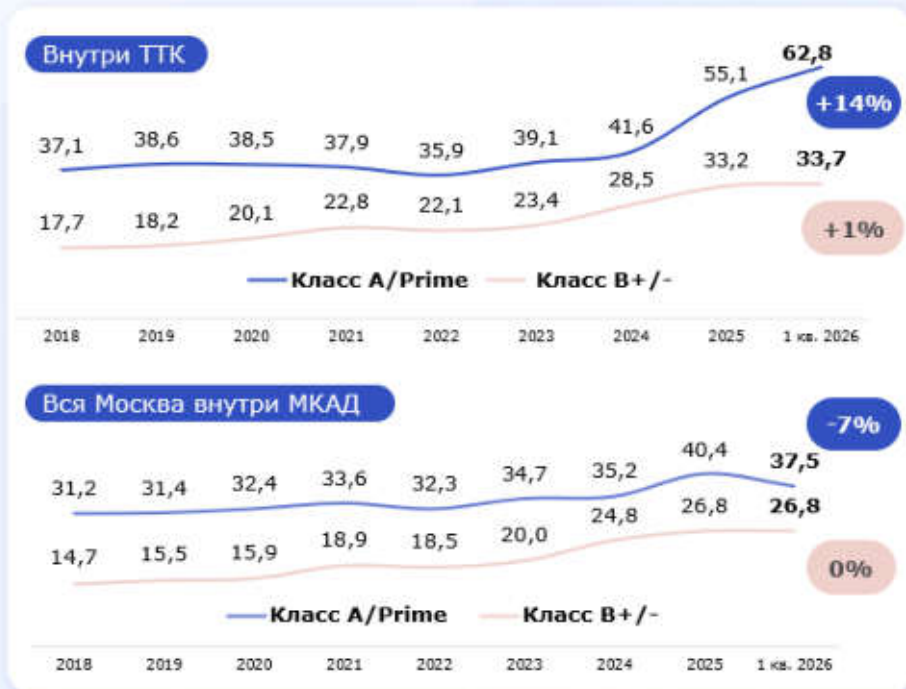
Динамика свидетельствует о завершении фазы активного роста арендных ставок по всем классам, несмотря на увеличение объема предложения. По итогам квартала среднерыночная ставка аренды в границах МКАД зафиксировалась на уровне 31,8 тыс. руб/кв. м/год, что сопоставимо со значением предыдущего квартала – 32,2 тыс. руб/кв. м/год.

Но вместе с тем наблюдается существенное повышение ставок по классу Prime: +29% за 3 месяца. Ключевым драйвером роста выступает изменение структуры предложения: выход крупных лотов в БЦ Белая Площадь на фоне низкого уровня вакансии Prime-офисов подталкивает средний уровень ставок вверх.

В целом с начала 2026 года среднерыночная ставка аренды в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, увеличилась на 9% и достигла 43,9 тыс. руб/кв. м/год, внутри МКАД: -1,2% до 31,8 тыс. руб/кв. м/год



Динамика ставок аренды за 3 месяца по локациям, тыс. руб./кв. м/год



На этой странице указаны средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

Коммерческие условия. Аренда.

Выборка качественных опций на рынке класса Prime, А, В+

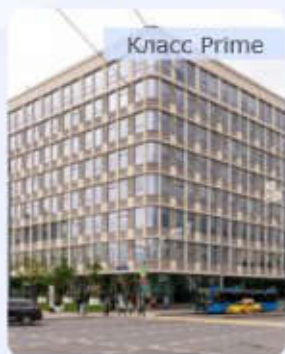
Наряду с ростом вакантности вследствие ввода новых объектов и освобождения крупных блоков в центральных локациях, увеличению объема свободных площадей также способствовало появление вакантных офисных помещений в децентрализованных зонах, в частности за пределами МКАД.

Портфель ключевых собственников



На этой странице указаны средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за I квартал 2026 г.



Класс Prime

«Wildberries Bank» договорился об аренде 8,3 тыс. кв. м офисных площадей в БЦ Wall Street – расширение деятельности банковского подразделения компании



Класс B+

Компания «Глобасс» арендовала здание целиком на Звенигородской. Офисная площадь сделки – 3,9 тыс. кв. м



Класс А

ГК «Аквариус» расширила площади в БЦ «Крылатские Холмы». Офисная площадь сделки – 2,7 тыс. кв. м

Вывод

В портфелях ключевых собственников отражаются общерыночные тенденции: активный рост ставок сменяется периодом стабилизации на фоне увеличения объема свободных площадей.

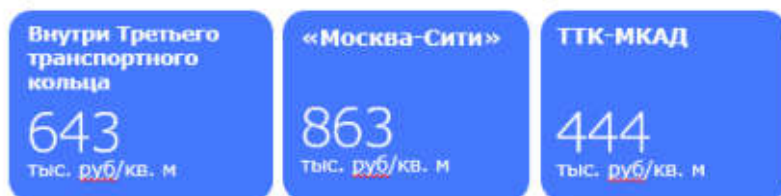
Коммерческие условия. Продажа.

Главный тренд рынка – преобладание в строительстве предложения на продажу

На первичном рынке офисной недвижимости максимальная годовая динамика цен продажи блоками зафиксирована внутри ТТК (исключая Москву-Сити) – **37%**. Если в I квартале 2025 года ценовой диапазон в этой зоне варьировался от 280 до 533 тыс. руб./кв. м, то сегодня нижняя граница повысилась до 325 тыс. руб./кв. м, а верхняя — до 1,2 млн руб./кв. м. Такой скачок связан преимущественно с появлением в экспозиции точечных лотов, характеризующихся уровнем цен выше среднерыночных и высокой степенью строительной готовности объектов – следует учитывать, что именно на этапе завершения строительства прирост стоимости может достигать 40–45%

При этом в квартальной динамике средняя цена продажи по рынку осталась сопоставимой: внутри МКАД средневзвешенная стоимость составила 549 тыс. руб. (-0,2% за 3 месяца), а с учетом всего МКАД — 535 тыс. руб. (+1,1%). Эти данные указывают на постепенную стабилизацию рыночных цен на фоне единичных дорогих проектов

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях



*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.

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за I квартал 2026 г.



Класс B+

Сделка по продаже БЦ Лесная,6 через лизинг общей площадью 14,0 тыс. кв. м **Покупатель – «Велесстрой»**



Класс A

Senze заключил сделку по продаже 11,8 тыс. кв.м в БЦ Omni Tower. Реализованный объем включает восемь этажей. **Покупатель не раскрывается**



Класс A

Дом.РФ купил БЦ «Обсидиан» офисной площадью – 9,8 тыс. кв. м, предположительно для размещения штаб-квартиры



Класс A

В БЦ Авиум закрыта сделка по продаже трех этажей площадью 4 тыс. кв. м под штаб-квартиру. **Покупателем выступила компания Арлайт РУС**

Офисы в строящихся бизнес-центрах на продажу

Недвижимость, как способ приумножить капитал



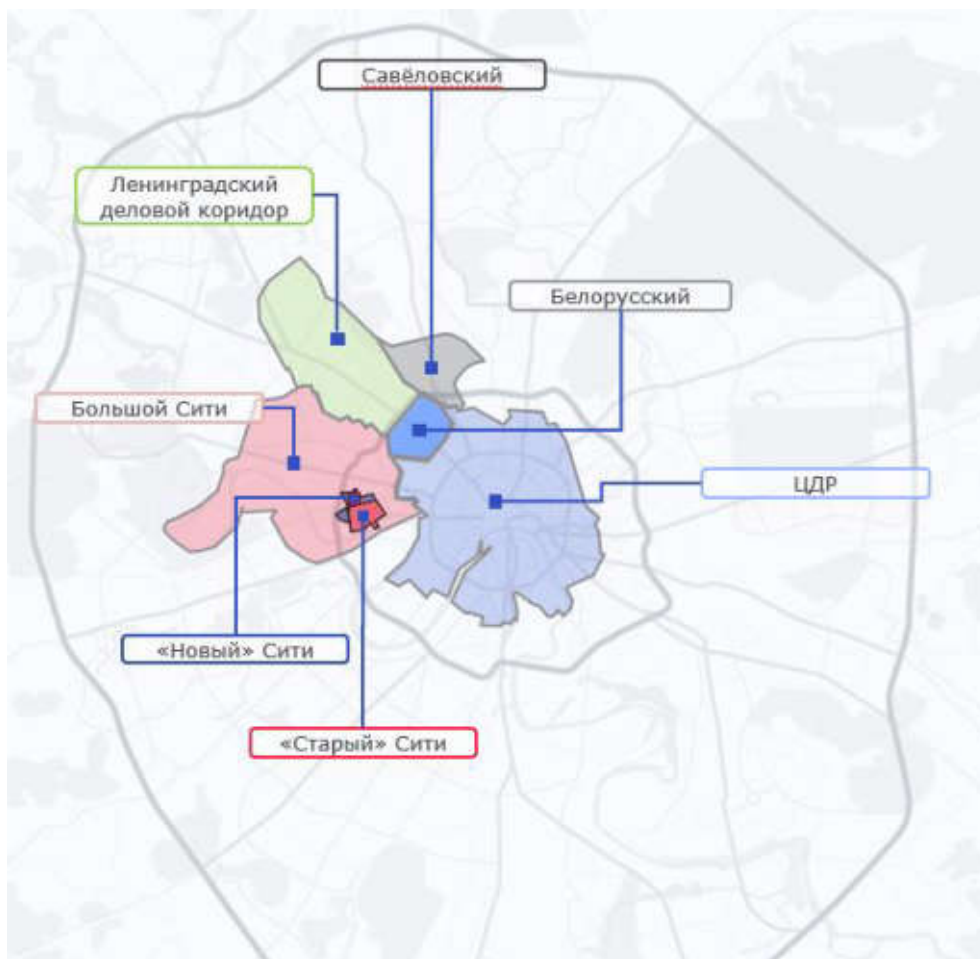
Цены на слайде указаны с НДС

Индикаторы по ключевым субрынкам

Ставки аренды, цены продаж на первичном рынке и вакантность в ключевых деловых районах

	руб./кв. м/год	руб./кв. м	
Белорусский	80 300	700 700	6,1%
Старый Сити (Москва-Сити)	73 700	916 000	1,7%
Новый Сити (Москва-Сити)	64 800	847 000	17,4%
Большой Сити	52 500	475 000	2,0%
Центральный деловой район	40 000	632 500	3,5%
Ленинградский деловой коридор	36 500	574 700	2,6%
Савёловский	26 200	400 700	7,8%

Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ). Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити. Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в введенных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду. Цены указаны с НДС.



Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года

	2024	2025	1 квартал 2026	Прогноз 2026
Общий объем предложения, млн кв. м	20,6	21,3	21,5	22,1
Класс А и Prime	6,1	6,9	7,1	7,6
Класс В+/-	14,5	14,4*	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	567	704	117	644
Класс А и Prime	509	662	117	556
Класс В+/-	58	42	-	88
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 981	1 569	247	1 300
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	757	613	100	350
Доля вакантных площадей, %	5,5	5,7	6,0	7,0 – 7,5
Класс А и Prime	4,5	6,9	8,1	9,0
Класс В+/-	5,9	5,1	4,9	5,0
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	28 849	31 162	31 779	32 900
Класс А и Prime	35 210	40 444	37 534	40 000
Класс В+/-	24 751	26 805	26 838	27 800

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

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

Прогнозы офисного рынка. Тенденции

В ближайшие три года на рынке офисного девелопмента более половины новых бизнес-центров будут построены в зоне ТТК-МКАД

Что это значит?

В 2026–2028 гг. 60% нового офисного строительства (1,1 млн кв. м) будет сосредоточено между ТТК и МКАД.

Ключевой драйвер – госпрограммы КРТ и МПТ, которые стимулируют рост ввода и выводят значительную часть объектов, ориентированных на продажу, в децентрализованные локации. Эта динамика обусловлена экспансией жилых девелоперов, закономерно работающих за границами традиционных деловых кластеров.

Влияние на рынок

- Внутри ТТК сохранится дефицит вакантных площадей при низкой активности нового строительства. Как следствие, свободный качественный офис в локации потребует незамедлительного принятия решения, а ставки аренды будут устойчиво превышать среднерыночные значения.
- Наблюдается формирование новых деловых районов: закрепление Большого Сити, зона Гагаринского – Обручевского, прилегающая локация Даниловского района.

Чистое поглощение офисных площадей в 1 кв. 2026 г. – 99,6 тыс. кв. м, что на 10% ниже 1 кв. 2025 г. и на 47% ниже аналогичного периода рекордного 2024 года

Что это значит?

Замедление темпов поглощения почти вдвое относительно пика 2024 года связано с дефицитом крупного качественного предложения с отделкой в востребованных локациях, что ограничивает сделки и смещает фокус в сегмент строящихся объектов. Экономическая ситуация дополнительно сдерживает деловую активность.

Тем не менее положительное чистое поглощение подтверждает расширение рынка: занятые площади все так же превышают возвращенные.

Влияние на рынок

- Основным драйвером становятся не новые крупные сделки, а текущая ротация: компании перевозят из одних зданий в другие без значительного расширения занятых офисных площадей.
- Стабилизация/рост в пределах инфляции арендных ставок в течение года в объектах, не обладающих исключительными качественными или локационными преимуществами.

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление отчета об оценке объекта оценки

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

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

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

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

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

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

5.2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

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

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

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

5.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

6.1 ОБЩИЕ ПОДХОДЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Согласно ФСО №7, п. 24:

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

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

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

6.2 СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

6.3 ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

7.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Методология доходного подхода

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

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

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

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

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

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

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

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

где C_t – денежный поток в период времени t;

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

k_d – ставка дисконтирования;

k_T – терминальная ставка капитализации;

b – комиссия при продаже здания.

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

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

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

Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

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

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

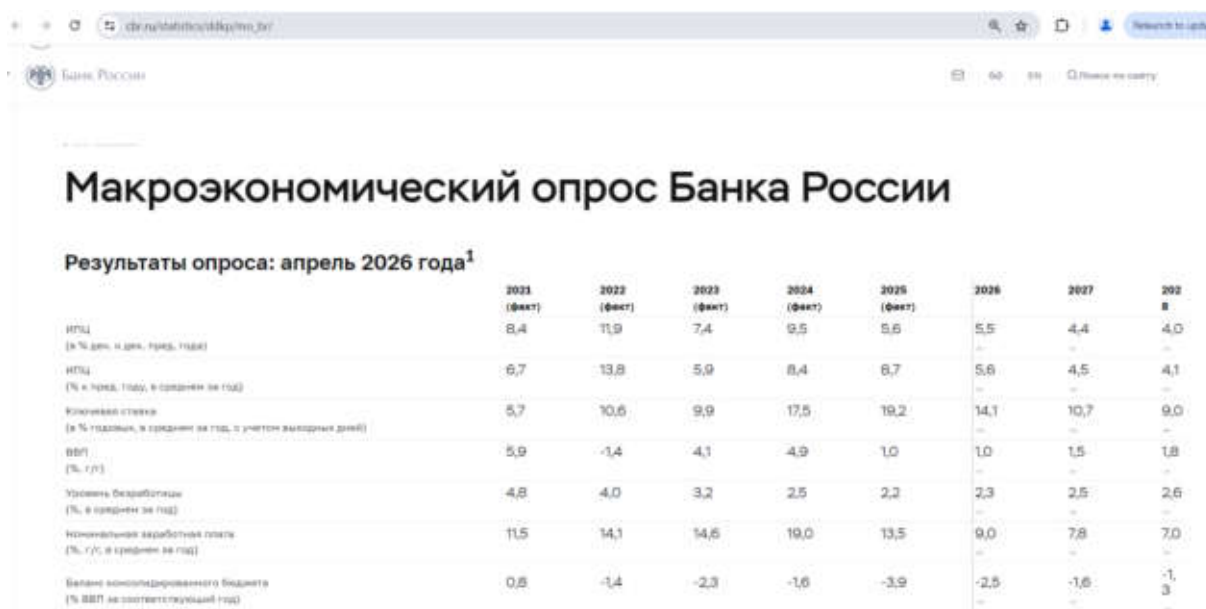
Допущения анализа

В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков.

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

- Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его текущее использование в качестве офисного центра (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений офисного назначения.
- Длительность прогнозного периода составляет 5 лет, начиная с даты проведения оценки. Далее прогноз денежных потоков осуществляется 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 апрель 2026 г.

Год	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ИПЦ РФ на конец года	5,5%	4,4%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ИПЦ РФ на середину года	5,6%	4,5%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%



Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: апрель 2026 года¹

	2021 (Факт)	2022 (Факт)	2023 (Факт)	2024 (Факт)	2025 (Факт)	2026	2027	2028
ИПЦ (в % ден. к ден. пред. году)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,5	4,4	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	6,7	5,6	4,5	4,1
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом заложных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1	10,7	9,0
ВВП (% к/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	1,0	1,5	1,8
Уровень безработицы (% в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2	2,3	2,5	2,6
Номинальная заработная плата (% к/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	9,0	7,8	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-2,5	-1,6	-1,3

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 500 до 1 500 кв. м.

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

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

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже

Таблица 8 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Москва Курская/Чкаловская ЦАО	г. Москва Таганская ЦАО	г. Москва Павелецкая ЦАО	г. Москва Курская ЦАО	г. Москва Курская/Чкаловская ЦАО
Метро Округ Улица	2-й Сыромятинский пер., д.1	ул. Станиславского, 21 (стр.1)	Космодамианская наб, д 52 стр 4	Земляной Вал, 9	Серебряническая наб., д.29
Фотографии	Дельта Плаза	Фабрика Станиславского	Риверсайд Тауэрс	CityDeI	Silver City
Краткое описание	9-ти этажный бизнес-центр общей площадью 26 150 кв.м. Арендваемая площадь - 22 179 кв.м.(ВОМА). Новое строительство.	Высококачественный офисный комплекс, год постройки - 2010. Общая площадь здания 15000 кв.м.	Современный БЦ общей площадью 63500 кв.м. Современные инженерные системы, эффективная планировка этажей.	Современный БЦ общей площадью 63500 кв.м. Современные инженерные системы, эффективная планировка этажей.	Высококачественный бизнес, год постройки - 2007. Современная инженерия. • NRA - 41 909 кв. м. • BREEAM (Very Good).
Арендваемая площадь блока	500- 1500 кв.м	865,0 кв.м	844,1; 910,7 кв.м	844,1; 910,7 кв.м	1 670,0 кв.м
Комерческие условия		RUB 35 000 за кв.м в год, без учета НДС, без эксплуатационных и коммунальных расходов	RUB 42 000 за кв.м в год, без учета НДС, без эксплуатационных и коммунальных расходов	RUB 44 000 - 50 000 за кв.м в год, без учета НДС, без эксплуатационных и коммунальных расходов	RUB 47 000 за кв.м в год, без учета НДС, без эксплуатационных и коммунальных расходов
Величина позмещааемых операционных расходов		11 000р.	12 000р.	13 000р.	12 500р.
Ставка предложения, за кв.м арендуемой площади без учета НДС, эксплуатационных и Паркинг		35 000р.	42 000р.	47 114р.	47 000р.
Дата предложения / сделки	Дата оценки - 30 апреля 2026 г.	Предложение - апрель, 2026 года	Предложение - апрель, 2026 года	Предложение - апрель, 2026 года	Предложение - апрель, 2026 года
Источник информации:		https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-fabrika-stanislavskogo	https://m2data.net/ru/arenda/37290	https://m2data.net/ru/arenda/13255	https://arenda.o1properties.ru/objects/biznes-centr-silver-city
Корректировки					
Ставка аренды из расчета за 1 кв.м арендуемой площади, без учета НДС		35 000р.	42 000р.	47 114р.	47 000р.
Состояние помещений	С отделкой после выезда арендатора	С отделкой после выезда арендатора	С отделкой после выезда арендатора	С отделкой после выезда арендатора	С отделкой после выезда арендатора
Корректировка на состояние помещений		0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная ставка аренды		35 000р.	42 000р.	47 114р.	47 000р.
Тип цены		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на тип цены		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды		33 250р.	39 900р.	44 758р.	44 650р.
Дата предложения	Дата оценки - 30 апреля 2026 г.	Апрель, 2026	Апрель, 2026	Апрель, 2026	Апрель, 2026
Корректировка на дату предложения/сделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		33 250р.	39 900р.	44 758р.	44 650р.
Этаж расположения		средний	средний	средний	средний
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		33 250р.	39 900р.	44 758р.	44 650р.
Удаленность от метро	5 минут пешком от Курской 3 минуты пешком от Чкаловской	11 минут пешком	8 минут пешком	5 минут пешком	7 минут пешком от Чкаловской, 10 минут от Курской
Корректировка на удаленность от метро		5%	0%	0%	0%
Местоположение	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК (недалеко от внешней стороны СК)	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК (на внешней стороне СК)	ЦАО, между Садовым Кольцом и ТТК (на внутренней стороне СК)
Статус делового района	Средний, район Метро Курская	Средний, район метро Таганская	Средний, район Метро Павелецкая, сопоставим с Объектом оценки	Средний, район Метро Курская, сопоставим с Объектом оценки	Средний, район Метро Курская, сопоставим с Объектом оценки
Корректировка на местоположение		10,0%	0%	0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	500- 1500 кв.м	865 кв.м	844,1; 910,7 кв.м	844,1; 910,7 кв.м	1 670 кв.м
Корректировка на общую площадь здания		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Визуализация	Средняя, 1-я линия домов второстепенной улицы	Средняя, 1-я линия домов второстепенной улицы	Высокая, 1-я линия СК	Высокая, 1-я линия СК	Высокая, 1-я линия СК
Корректировка на визуализацию		0%	-2,5%	-5%	-5%
Паркинг	1/ 100	1/ 100	1/ 100	1/ 100	1/ 100
Корректировка на парковку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная %-я корректировка		15,0%	-2,5%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная ставка аренды		38 238р.	38 903р.	42 520р.	42 418р.
Количество поправок		3	2	2	2
Ранг	4	1	1	1	1
Вес	100%	25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв.м арендуемой площади, без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов	40 500р.				

Источник: расчеты Оценщика

ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

Величина скидки на торг по данным аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт по состоянию на 01.04.2026 г в размере 5%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости \(01.04.2026\)](#)

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

На основе анализа рыночных данных (сделок, инвесторов или их представителей), публичной информации с сайтов [Zillow](#), полученных из открытых источников

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Наличие сделки	Вариант сделки	Средняя величина к.к. №	По районам?		
					A группа	B группа	C группа
A. При продаже объектов							
1	Торговая площадь и здание с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе детсады/школы/детские сады (ДСО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,76	0,91	0,85	0,87	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения, в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,70	0,94	0,84	0,85	0,84	0,80
6	Спортивные с земельным участком и в зависимости от площади застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,88	0,83	0,83	0,85	0,81	0,79
7	Жилые (включая производственные) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,77	0,85	0,82	0,84	0,82	0,76
B. При аренде объектов							
8	Торговая площадь и здание с земельным участком	0,90	0,90	0,95	0,96	0,96	0,95
9	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,91	0,90	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,90	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,80	0,81	0,88	0,90	0,88	0,86

Корректировка на дату предложения. Дата оценки Объекта – 30 апреля 2026 года. Данные по всем Аналогам действительны на дату проведения оценки, корректировки не требуются.

Корректировка на удаленность от станции метро. Величина корректировки рассчитана с использованием Справочника 9-е издание «АБН-Консалт», Москва, 2026 год. Итоговые значения приведены в таблице выше.

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	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,82	0,91	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,76	0,84	0,93	1,00

Корректировка на престижность расположения. Объект расположен в центральном деловом районе города на незначительном удалении от внешней стороны Садового кольца. Аналоги 2, 3 и 4 имеют сопоставимое расположение. Корректировки не требуются. Аналог 1 расположен в районе Таганский, который менее привлекательный потенциального арендатора с точки зрения размещения офиса, и более удален от центра города по сравнению с Объектом оценки. К данному Аналогу была применена

повышающая корректировка в размере 10%. Размер корректировки был определен на основании консультации с брокерами офисного департамента Компании.

Корректировка на площадь арендуемого блока. Чем больше предлагаемая в аренду площадь офисного помещения, тем меньше может быть величина арендной платы за помещение из расчета за 1 кв. м. Анализируемый блок Объекта находится в диапазоне от 500 до 1 500 кв. м, что сопоставимо с площадью Аналогов. Корректировка на площадь арендуемого блока к Аналогам не применялась.

Корректировка на визуализацию.

Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Оцениваемый Объект находится на первой линии пересечения второстепенных улиц города, недалеко от Садового кольца. Однако, со стороны Садового кольца Объект не виден. Аналог 1 находится на 1-й линии второстепенных улиц. Визуальная доступность Аналога 1 сопоставима с Объектом. Таким образом, Аналог 1 по данному параметру не корректировался. Аналог 2 расположен на 1-й линии Садового кольца, но расположен на удалении и торцом к Садовому кольцу, что обуславливает его уровень визуализации на уровне выше по сравнению с Объектом оценки. Таким образом, к Аналогу 2 была применена понижающая корректировка в размере 2,5%. Аналоги 3 и 4 расположены на 1-й линии Садового кольца и имеет уровень визуализации выше по сравнению с Объектом оценки. Таким образом, к Аналогам 3 и 4 была применена понижающая корректировка в размере 5%. Размер корректировок был определен на основе консультаций с брокерами Офисного отдела Компании, что подтверждается данными аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.04.2026 г. отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,86-1,01 (среднее значение 0,97).

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Ссылка: [Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(документ № 01.04.2026\)](#)

Корректировки, поправке на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношение рыночной или кадастровой стоимости Объекта, расположенного на второй и дальше от улицы (линей застройка) или внутри квартала) к рыночной или кадастровой стоимости Объекта, расположенного на красной линии (улицы (проспекты, площади) с выделом на "красную линию"), и также отношение цен предложений Объекта, расположенных на второстепенной улице (красной линии) к цене предложения Объекта, расположенных на магистральной (красной или выделенной из города (зеленой) с полным выделом на магистральную улицу.

К данному параметру также даны предельные коэффициенты объектов недвижимости при аналогии характеристик: местоположение в центральной зоне населенного пункта, назначения и класса объектов, техническим состоянием общей площади.

Итого расчеты **StatRiel** на основе актуальной рыночной информации за истекший период:

№	Объекты по названию	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
A. Промышлен				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,94	0,97	0,97
2	Офисы и другие общепромышленные помещения и здания с земельным участком	0,98	0,99	0,98
3	Общедомовые и производственные помещения и здания с земельным участком	0,98	1,01	0,99
B. Жилищно-коммунальный				
4	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,98	0,99	0,99
5	Офисы и другие общепромышленные помещения и здания с земельным участком	0,98	1,01	0,99
6	Общедомовые и производственные помещения и здания с земельным участком	0,97	1,02	0,97

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

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как незначительные.

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 площадью 500 – 1 500 кв. м в состоянии с отделкой за выездом арендатора, может быть определена в размере **40 500 руб./кв. м** арендуемой площади в год без учета эксплуатационных расходов, НДС и коммунальных платежей.

В составе площадей Объекта на есть торговые помещения общей площадью 371 кв. м. Средневзвешенная ставка по договору для данного типа площадей составляет 23 500 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей. Ставка аренды на период действия договоров аренды была

принята в расчет согласно условиям текущих договоров аренды. С учетом незначительной доли данных помещений в общей площади Объекта, рыночная ставка аренды была принята на уровне ставки аренды по действующим договорам по окончании действия договоров аренды ставка аренды для данного формата помещений была определена в размере ставок по действующим на дату оценки договорам с учетом индексации ставок, принятому к расчету.

Расчет арендной ставки для помещения столовой

Согласно данным Заказчика на -1 и 1-м этаже Объекта размещается столовая общей площадью 774,3 кв. м, которая на дату проведения оценки сдана в аренду. Согласно данным Заказчика, арендный платеж, до конца срока аренды составляет 20%с ТО, но не менее 475 000 руб. и не более 800 000 руб. в месяц без учета НДС. Заказчиком были предоставлены данные по товарообороту за 2023 год, 2024 и 2025 год. Согласно предоставленным данным, средняя плата за помещения столовой в месяц составляет округленно 630 000 руб. без НДС, что составляет 9 764 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей.

Учитывая, что целевое назначение столовой в составе бизнес-центра – привлечение арендаторов путем обеспечения необходимой инфраструктуры, ставка аренды была использована на данном уровне, то есть 630 000 руб. в месяц или без НДС 9 764 руб./кв. м арендуемой площади в год без учета НДС и коммунальных расходов. По окончании текущего договора аренды рыночная ставка аренды расчету была принята к расчету на уровне ставки по договору.

Расчет арендной ставки для машиномест подземной парковки

Согласно данным Заказчика в составе Объекта имеется 163 машиноместа. На дату проведения оценки 139 машиномест сдано в аренду, 40 машиномест (что составляет 15% от общего числа машиномест) вакантны.

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

Таблица 9 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
Фабрика Станиславского	ул. Станиславского, 21 (стр.1)	25 000р.
Риверсайд Тауэрс	Космодамианская наб, д 52 стр 4	22 800р.
CityDel	Земляной Вал, 9	22 800р.
Silver City	Серебряническая наб., д.29	30 000р.
Средняя ставка аренды		25 200р.

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **25 200 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Прочие доходы

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

Расчет величины возмещаемых эксплуатационных расходов

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

Таблица 10 Расчет величины возмещаемых эксплуатационных расходов

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка орех, руб./мес./без НДС
Фабрика Станиславского	ул. Станиславского, 21 (стр.1)	11 000р.
Риверсайд Тауэрс	Космодамианская наб, д 52 стр 4	12 000р.

CityDel	Земляной Вал, 9	13 000р.
Silver City	Серебряническая наб., д.29	12 500р.
Средняя ставка орех		12 100р.

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в модели было учтено возмещение арендатором эксплуатационных расходов на уровне **RUB 12 100** на 1 кв. м арендуемой площади без учета НДС.

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

Расчет ПВД

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

Прогноз изменения ПВД

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

Прогноз изменения ставок аренды помещений был осуществлен с учетом текущей тенденции рынка, а также ожидания отложенного роста ставок аренды, обусловленного 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 (учитывая уровень вакансий).

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

Год	1 (база)	2	3	4	5	Постпрогнозный период
Офисные	100%	106%	110%	115%	119%	124%
Торговые/столовая	100%	106%	110%	115%	119%	124%
Парковка	100%	102%	104%	106%	108%	110%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

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

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

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

Таблица 12 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 3 квартала 2025 г.

Тип недвижимости	Уровень вакансий	Источник
Офисная	6,9% кл.А 5,1% кл.В	https://nikoliers.ru/analytics/
Офисная	8,4% кл.А 4,8% кл.В	https://kf.expert/publish
Офисная	4,6% кл.А	https://core-xp.ru/research
Офисная	5,0% кл.А	https://www.cmwp.ru/cwiq/
Офисная	6,4% кл.А 5,1% кл.В	https://ibcrealestate.ru/research/

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня постоянной недозагрузки принимается значение равное 5% согласно среднему аналитическим данным. Величина постоянной недозагрузки для офисных. Для помещения складов величина постоянной недозагрузки была принята в расчет на уровне недозагрузки для офисных помещений. Для паркинга уровень недозагрузки в первый прогнозный год был принят на уровне текущей загрузки в размере 85,3%, далее принято допущение о постепенном снижении недозагрузки до 10%.

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

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

Год	1	2	3	4	5	Постпрогнозный период
Офисные	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Торговые	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Парковка	85,3%	85,3%	85,3%	85,0%	90,0%	90,0%

Источник: прогнозы Оценщика

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы.

Переменные эксплуатационные расходы стандартно включают уборку мест общего пользования, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории, коммунальные платежи. Величина переменных расходов была принята в расчет по прогнозным данным Заказчика за 2026 года в размере 3 866 руб. за кв. м общей площади, без учета НДС.

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

Постоянные расходы

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

Расходы на страхование

Сумма расходов на страхование объекта недвижимости на 2026 г. составила по данным Заказчика 2 001 413 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 - 7 178 747 639,25 руб.

Арендная плата за земельный участок

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

Резерв на замещение

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

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

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

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

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

Определение коэффициента капитализации

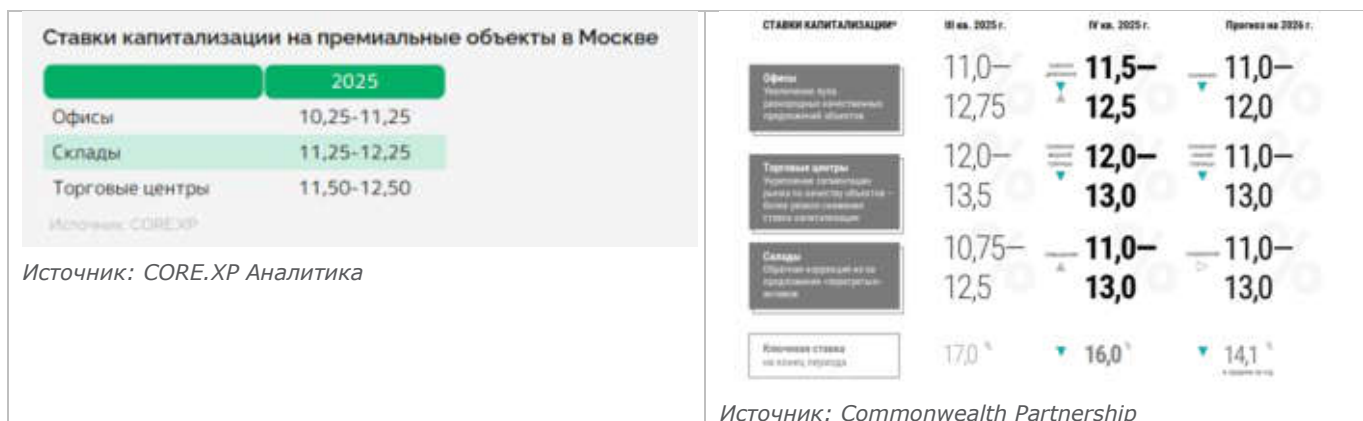
В настоящем Отчете коэффициент капитализации для высококлассной офисной недвижимости Москвы определен на основе аналитических данных различных компаний и представлен в таблице ниже.

Таблица 7-14 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

Наименование	Диапазон величины коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Нижнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Верхнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Источник информации
Nikoliers	10%-11%	10,00%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/
NF Group	11%-12%	11,00%	12,00%	https://kf.expert/publish
CORE XP	10,25%-11,25%	10,25%	11,25%	https://core-xp.ru/research/
IBC RE	11%-12,5%	11,00%	12,50%	https://ibcrealestate.ru/research/
Commonwealth Partnership	11,5%-12,5%	11,50%	12,50%	https://www.cmwp.ru/cwiq/

Источник: анализ, проведенный Оценщиком





Коэффициент капитализации был принят к расчету на уровне среднего значения **11,25%**.

Терминальный коэффициент капитализации был принят на уровне текущего коэффициента капитализации в размере 11,25%.

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

$$R_o = Y_o - g, \text{ где}$$

R_o – коэффициент капитализации;

Y_o – ставка дисконта;

g – средний темп изменения стоимости актива.

Темп роста для Объекта был принят на уровне 4,25%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере **15,49%**.

$$Y_o = R_o (11,25\%) + g (4,38\%) = 15,63\%.$$

Брокерская комиссия за продажу объекта определена в соответствии с текущей рыночной практикой на уровне 2% от терминальной стоимости Объекта.

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта, по состоянию **на 30 апреля 2026 года** без учета НДС составляет округленно:

7 436 500 000 рублей.

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

7.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 16 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	7 436 500 000р.
Вес подхода	-	-	100%
Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)	7 436 500 000р.		

Источник: расчет Оценщика

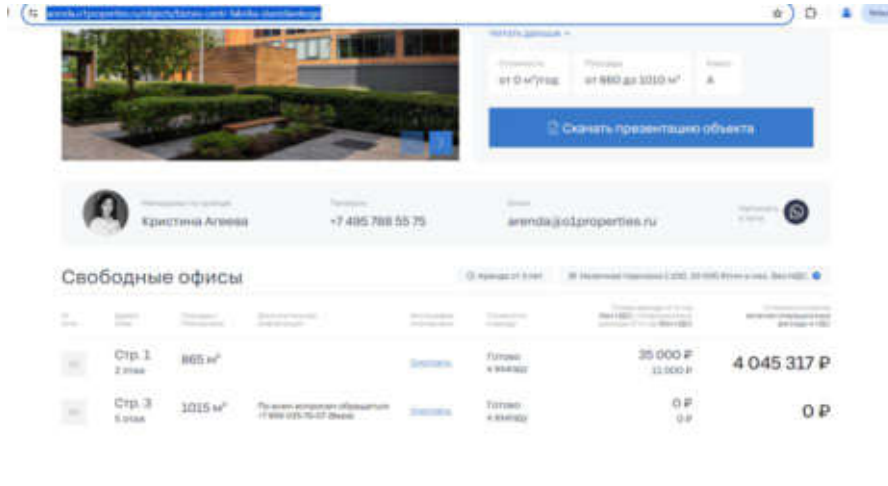
Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость Объекта, составляет:

7 436 500 000 рублей без учета НДС

8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

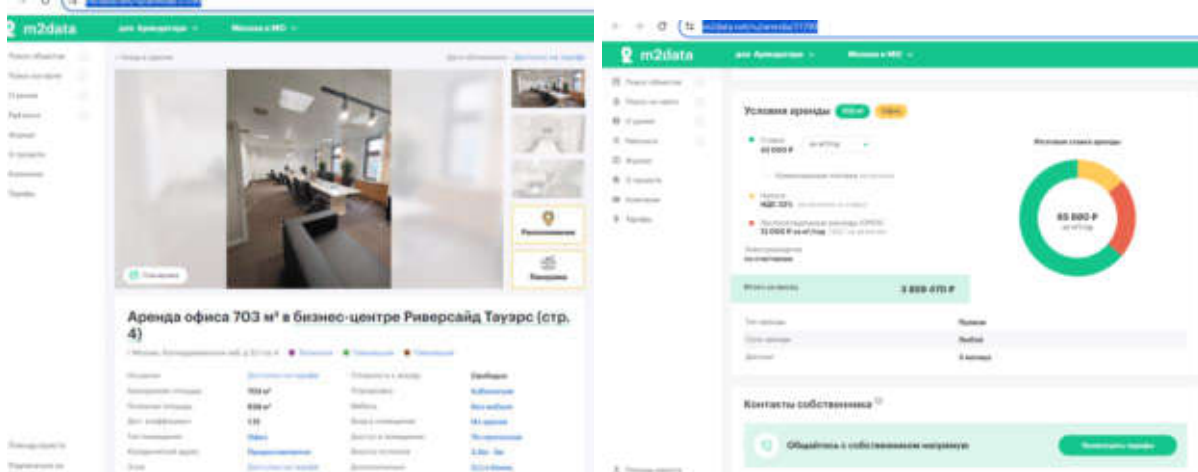
Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

Аналог 1



№	Этаж	Площадь	Описание	Состояние	Этаж	Площадь	Цена	Цена за кв. м
№1	Стр. 1 2 этаж	865 м²		Свободно	Этаж	4 300 м²	35 000 Р 11 000 Р	4 045 317 Р
№2	Стр. 2 5 этаж	1015 м²	По всем вопросам обращайтесь по телефону +7 495 788 55 75	Свободно	Этаж	4 этаж	0 Р	0 Р

Аналог 2



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

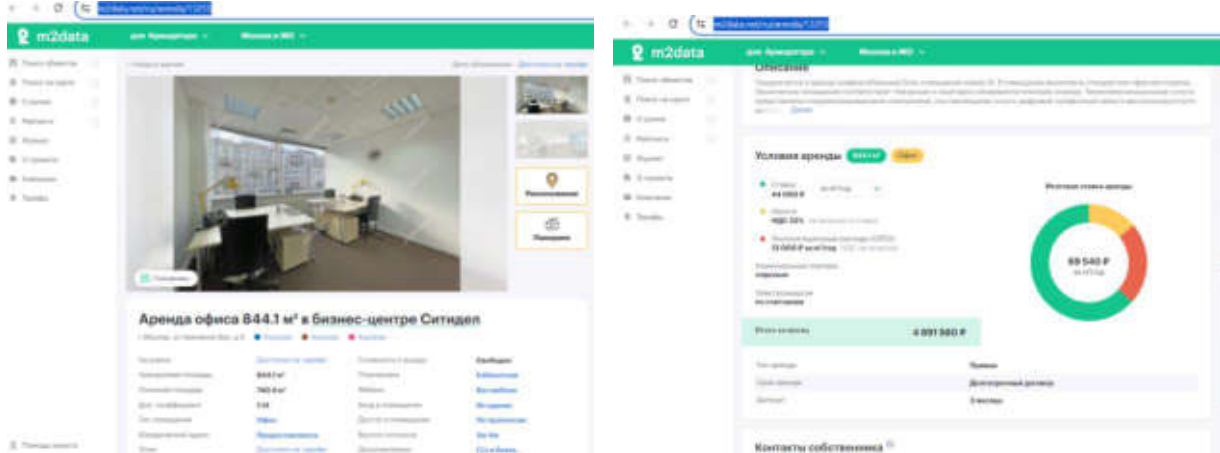
Условия аренды:

- Срок: 12 месяцев
- Налог: 482 375 руб/год
- Платежи: 12 000 Р кв.м/мес

Рыночная ставка аренды: 85 800 Р кв.м/мес

Итого: 3 889 071 Р

Аналог 3



Аренда офиса 644.1 м² в бизнес-центре Ситидел

Условия аренды:

- Срок: 12 месяцев
- Налог: 44 000 Р
- Платежи: 480 375 руб/год

Рыночная ставка аренды: 89 540 Р кв.м/мес

Итого: 2 091 900 Р

Коммерческие условия аренды

Строение, Этаж	Арендная площадь	Готовность к выводу	Состояние помещений, планировка	Базовая арендная ставка, кв. м/год	Операционные расходы (на 2026 год), кв. м/год	Парковка (коэффициент, стоимость кв. м/кв. мес/мес)
Здание 1, 4 этаж	1 585 м ²	Ноябрь 2026 (возможно раньше)	С отделкой, смешанная планировка	50 000 руб., не вкл. НДС	12 500 руб., не вкл. НДС	1:100, 30 000 руб., не вкл. НДС
Здание 1, 2 этаж	1 670 м ²	Готово к въезду		47 000 руб., не вкл. НДС		

Информация по ставкам капитализации



Источник: NF Group

Ставки капитализации

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

Ставки на основании данных и методов исследования консалтинговой компании IBC

Источник: IBC

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

2025

Офисы	10,25-11,25
Склады	11,25-12,25
Торговые центры	11,50-12,50

Источник: CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ*	III кв. 2025 г.	IV кв. 2025 г.	Прогноз на 2026 г.
Офисы Увеличение доли деловых и административных объектов	11,0– 12,75	11,5– 12,5	11,0– 12,0
Торговые центры Продвижение деловых функций в объекты бизнес-реализации Ставка капитализации	12,0– 13,5	12,0– 13,0	11,0– 13,0
Склады Обратная корреляция из-за предложения складского актива	10,75– 12,5	11,0– 13,0	11,0– 13,0
Ключевая ставка на конец периода	17,0 ¹	16,0 ¹	14,1 ¹

Источник: Commonwealth Partnership