

---

# Отчет об оценке

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

ТОМ II

ДАТА ОТЧЕТА: 07.08.2023  
ДАТА ОЦЕНКИ: 30.06.2023  
НОМЕР ОТЧЕТА 188.08.2023

---

**ПОДГОТОВЛЕНО:**  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

**ДЛЯ:**  
ООО Сбережения плюс Д.У. Закрытый паевой  
инвестиционный комбинированный фонд  
«Рентный доход ПРО»

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

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	3
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	5
2.2	Описание прав на Объект недвижимости	5
2.3	Местоположение Объекта недвижимости	7
2.4	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
2.5	Текущее использование Объекта оценки	19
2.6	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта	21
2.7	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость	21
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	22
3.1	Анализ рынка инвестиций по итогам первого полугодия 2023 г.	22
3.2	Обзор рынка офисной недвижимости.	27
3.3	Выводы из анализа рынка	34
4.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	35
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	37
5.1	Анализ земельного участка как условно свободного	38
5.2	Анализ земельного участка с улучшениями	38
5.3	Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	38
6.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	39
6.1	Общие подходы	39
6.2	Согласование полученных результатов	41
6.3	Выбор использованных подходов и методов	41
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	43
7.1	Расчет стоимости доходным подходом	43
7.2	Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	62
8.	КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	63

## 1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

### Общие допущения и ограничительные условия.

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

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

### Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

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

### 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 04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132824335 на нежилые помещения общей площадью 8 216,20 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001030:3069;
- Выписка из ЕГРН от 22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24903392 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:73;
- Договор аренды земельного участка №М-01-028531от 30.03.2005 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.);
- Выписка из ЕГРН от 03.10.2022г. № КУВИ-001/2022-173264872 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001030:72;
- Договор аренды земельного участка №М-01-057783 от 20.12.2021 г. (сроком до 18 ноября 2053 г.);
- Технический паспорт, план БТИ и экспликация помещений.
- Реестр арендаторов по состоянию на 30.06.2023 г.
- Данные о величине затрат на содержание объекта.

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

### 2.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Перечень составляющих Объект приведен в таблице ниже.

Таблица 1 Описание прав на Объекты недвижимости

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

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

### Зарегистрированные обременения

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

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

#### Реквизиты Собственника (Субъекта права)

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

#### Балансовая стоимость

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

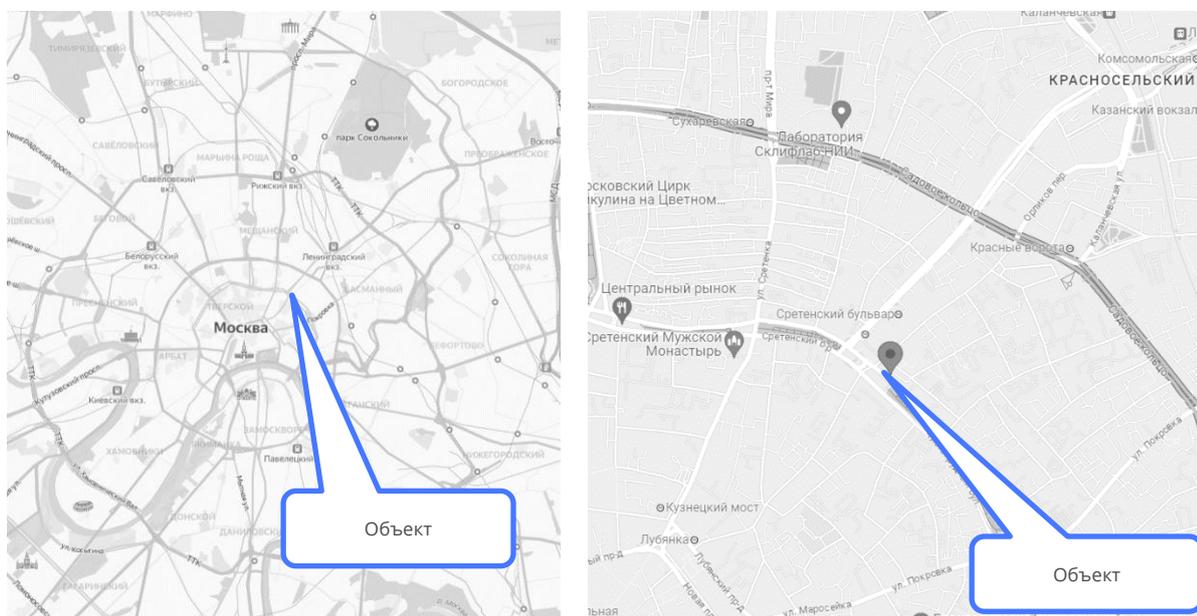
Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость. Руб.
Газовая котельная (помещение БЦ Чистые пруды)	8 312 569	2 576 896	5 735 673
ИБП 1500 VA ,2USmartOnline 208/230 Double-Conversion UPS, SNMP Card Option	77 420	27 957	49 463
Карусельная дверь KBB	1 142 712	590 401	552 311
Козырек на подсистеме	669 492	478 208	191 283
Компрессор холодильной машины SZ185S4CC	108 133	11 960	96 173
Контроллер 3-AADC1	185 814	54 196	131 618
Лифты ( БЦ Чистые пруды)	5 995 724	1 689 704	4 306 020
Персональный компьютер (гл.бух.)	78 108	32 545	45 563
Персональный компьютер (Директор)	106 299		106 299
Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды	1 990 060 833	740 517 910	1 249 542 923
Пост охраны Тип П-2	169 900	156 308	13 592
Пульт управления к турникетам	1 602 440	1 259 060	343 380
Сервер видеонаблюдения	212 599	189 704	22 895
Системный блок	219 491	172 457	47 034
Системный блок C736424Ц NL-Intel Core i5-11400 / Gigabyte H510M H / 16GB / SSD 256Gb	62 000	10 333	51 667
Системы кондиционирования ( БЦ Чистые пруды)	30 417 984	8 572 340	21 845 643
Системы отопл. канализац. ( БЦ Чистые пруды)	9 786 316	2 757 962	7 028 355
Слаботочные системы ( БЦ Чистые пруды)	29 115 941	8 205 401	20 910 540
Стойка-ресепшн	572 458	319 622	252 835
Частотный преобразователь запуска компрессора	130 789	67 574	63 215
Эл. системы ( БЦ Чистые пруды)	4 754 982	4 754 982	-
Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001	24 752 165	1 163 287	23 588 878
Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001	11 807 900	554 941	11 252 960
<b>Итого</b>	<b>2 120 342 067</b>	<b>774 163 748</b>	<b>1 346 178 319</b>

Источник: данные Заказчика

## 2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Рисунок 1 Местоположение Объекта



Источник: <http://google.ru/maps>

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

### Описание Центрального административного округа

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

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

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

### Описание Басманного района<sup>1</sup>

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

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

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

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

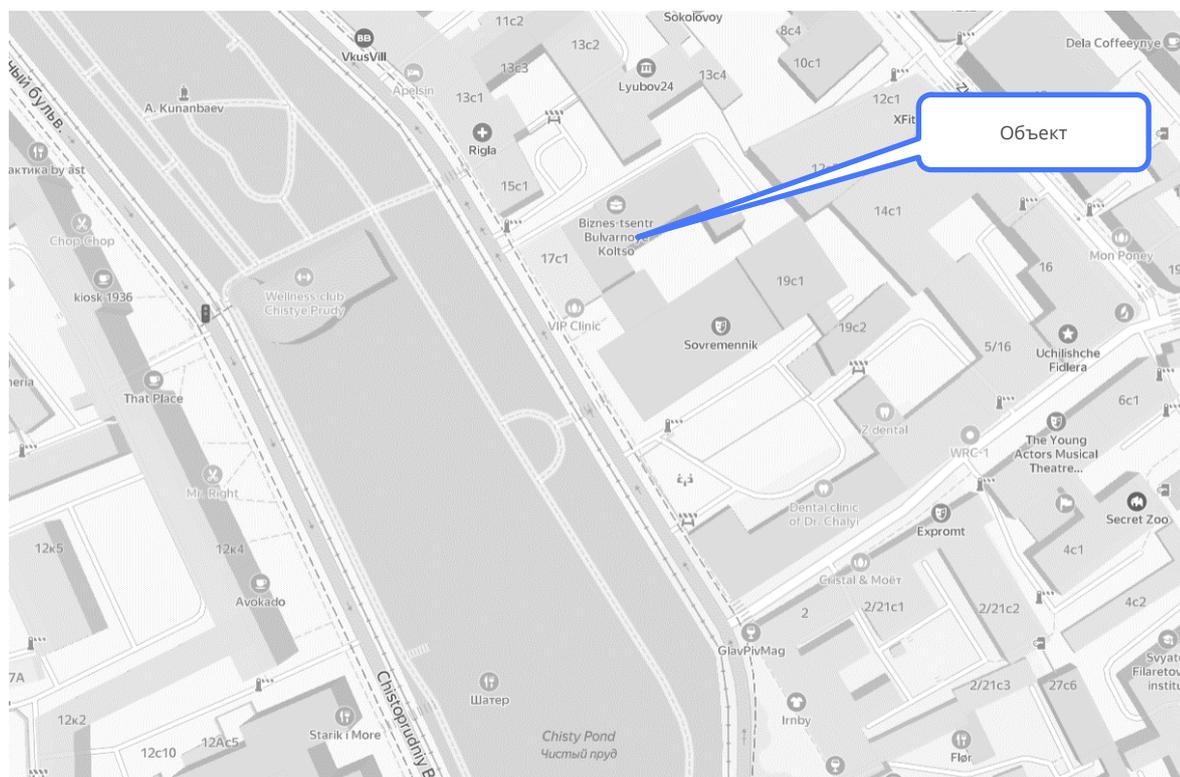
### Локальное местоположение Объекта

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

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

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

Рисунок 2 Непосредственное окружение Объекта



### Пешеходная доступность

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

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

### Транспортная доступность

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

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

### Визуализация

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

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

### Выводы

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

## 2.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### Земельный участок

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

Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

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

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

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

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

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

**Земельный участок 77:01:0001030:72**  
г Москва, 6-й Чистопрудный, вл 17, стр 1  
деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, ...  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0001030:72
Кадастровый квартал:	77:01:0001030
Адрес:	г Москва, 6-й Чистопрудный, вл 17, стр 1
Площадь уточненная:	981 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6) Развернуть ▾
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	96 486 215,76 руб.

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

## Таблица 2 Описание земельных участков

Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок
Адрес земельного участка	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1	г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001030:73	77:01:0001030:73
Площадь земельного участка, кв. М	11 745	375

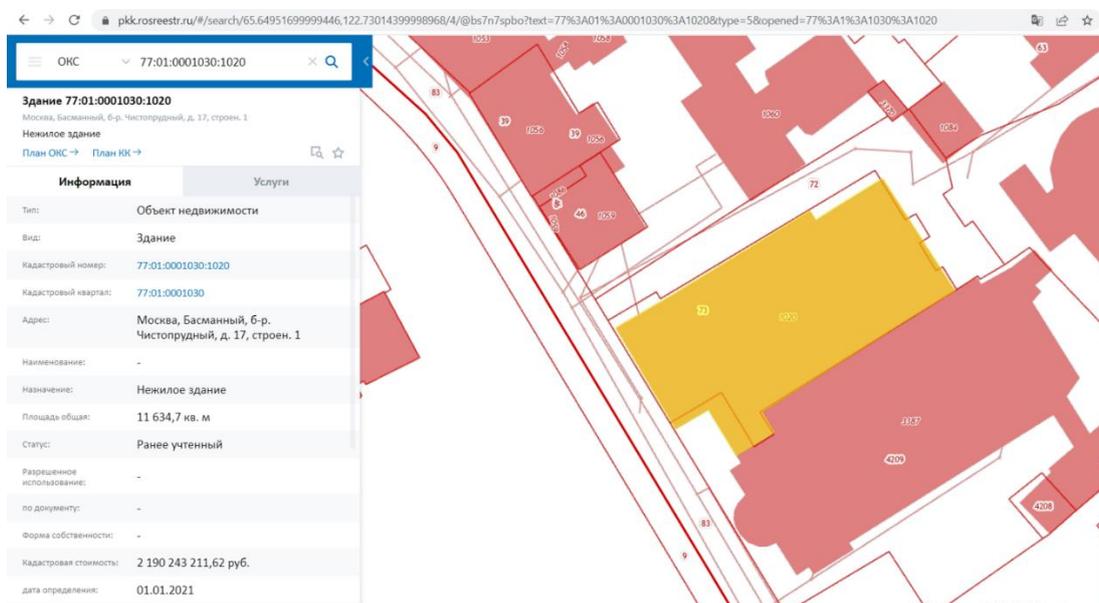
Наименование показателя	Характеристика	
Кадастровая стоимость, руб.	424 835 559,45	9 020 486,25
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	36 172	24 055
Тип права	Право аренды	Право аренды
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Колизей – 3», ИНН: 7706017922	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания под административные цели	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17))
Площадь земельного участка, относимого к Объекту, кв. м	1 457	692,76
Рельеф участка	ровный, без существенных уклонов	ровный, без существенных уклонов
Форма участка	неправильная	многоугольная, близкая к правильной

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

### Нежилые помещения

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

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



Источник: публичная кадастровая карта

Ниже представлено описание зданий/помещений.

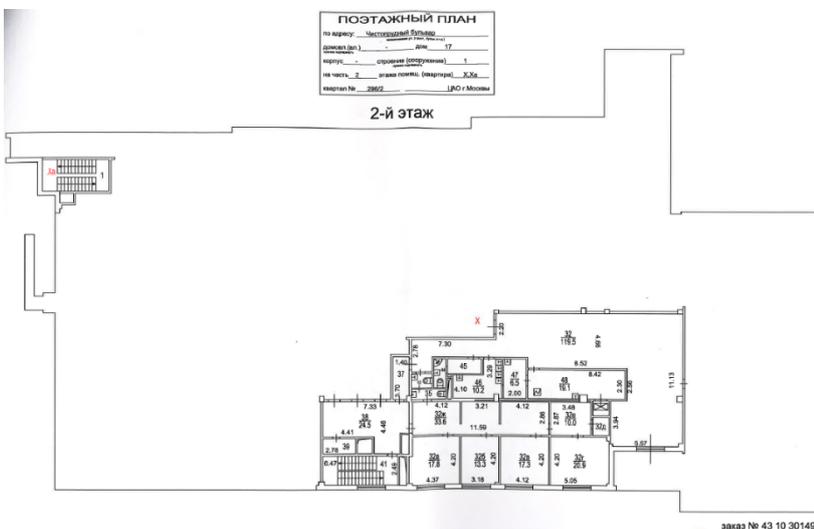
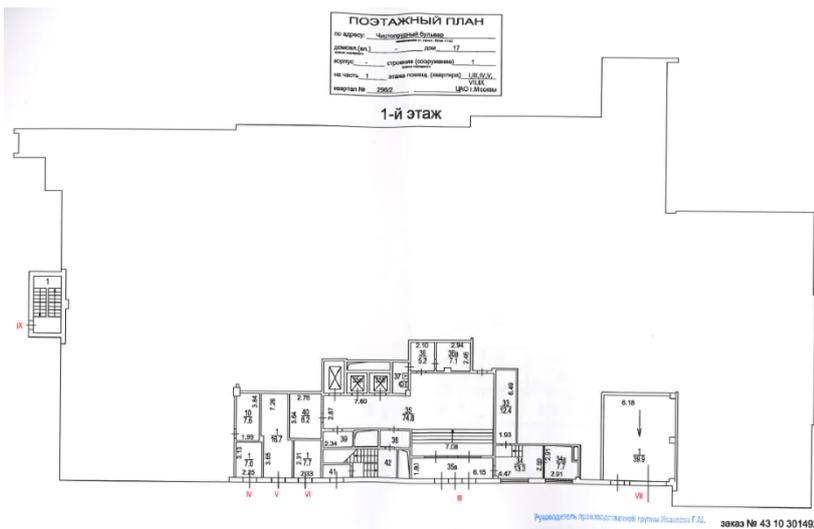
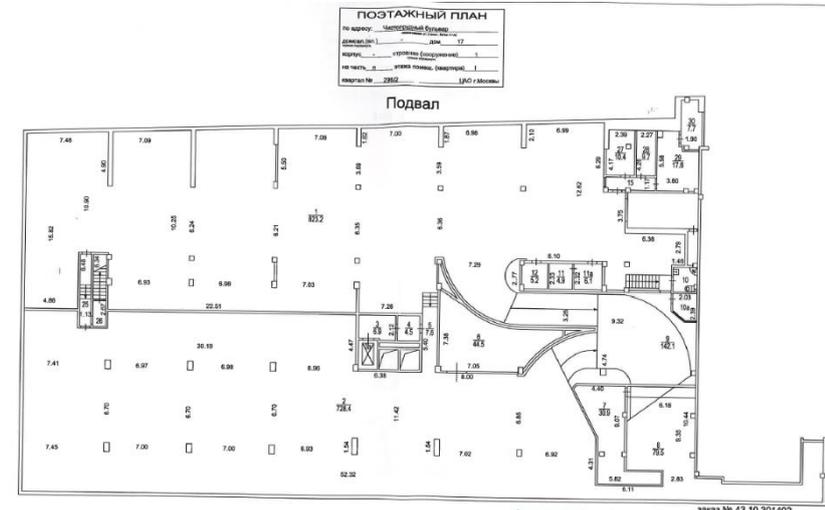
Таблица 3 Краткая характеристика нежилых помещений

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Нежилые помещения
Адрес	г. Москва, Чистопрудный бульвар, д.17, стр.1
Кадастровый номер	77:01:0001030:3069
Кадастровая стоимость, руб.	1 579 932 946,57р.
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	192 294,85р.

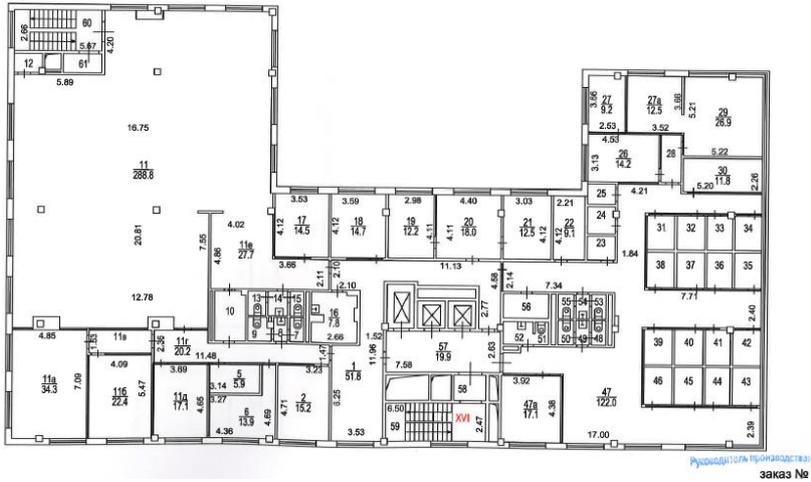
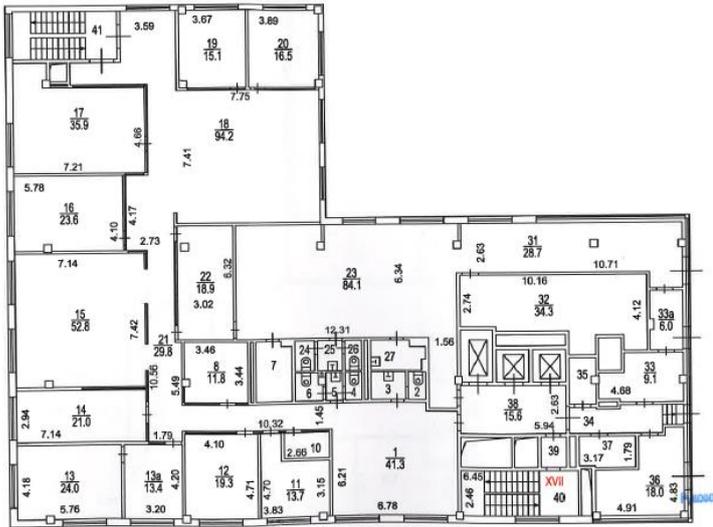
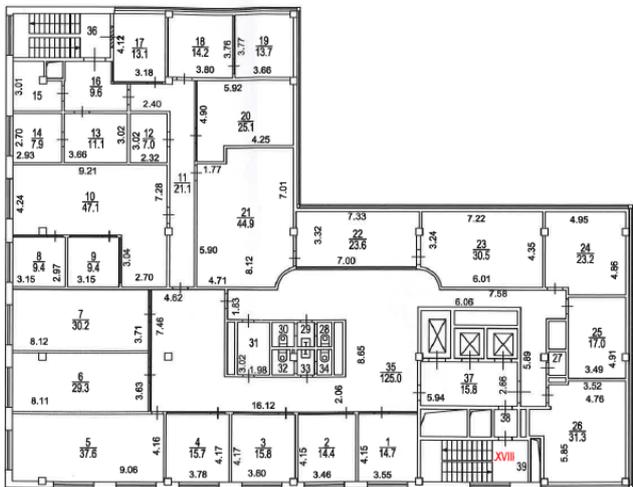
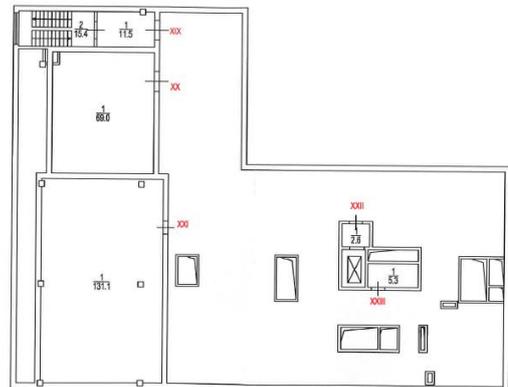
Наименование показателя	Характеристика
Общая площадь, кв. м	8 216,20
Этажность	9 (в том числе 1 подземный)
Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	2004
Назначение	Офисное здание

Источник: Выписка из ЕГР, поэтажные планы и экспликации

Поэтажные планы по данным технического паспорта БТИ приведены ниже.





**6-й этаж**

**7-й этаж**

**8-й этаж**

**НАДСТРОЙКА**


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

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

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика Объект имеет организованный паркинг общее количество машиномест 86: подземный паркинг - 65 машиномест и наземный паркинг - 21 машиноместо.

Заказчиком была предоставлена информация о проводимых замерах арендуемой площади в соответствии со стандартами BOMA, согласно которым арендуемая площадь составляет 6986,12 кв.м. Распределение арендуемой площади по уровням здания приведено в таблице ниже.

Этаж	Арендуемая площадь (BOMA), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	-	Офисные и вспомогательные помещения
1 этаж	-	
2 этаж	387,99	
3 этаж	1156,41	
4 этаж	1155,43	
5 этаж	1157,10	
6 этаж	1163,64	
7 этаж	1123,89	
8 этаж	841,66	
<b>Итого</b>	<b>6986,12</b>	

Источник: данные Заказчика

## Описание инженерной обеспеченности Объекта

Технические характеристики Объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 4 Технические характеристики Объекта

Показатель	Значение
Общая площадь, в том числе	8 216 кв. м
Площадь подземной автостоянки, кв. м	1551 кв. м
Тип фундамента	Монолитная ж/б плита
Каркас	монолитный ж/б
Стены наружные	блоки из ячеистого бетона
Кровли	мягкая, инверсионная, гидроизоляция- «TROKAL», Германия
Фасад	вентилируемый, панели «ALUKOBOND», Германия
Лифты	Грузоподъемность – 630 кг. - 2, 1000 кг. - 1, подъемник – 250 кг. - 1 - «OTIS» Франция
Электроснабжение	Электроснабжение здания осуществляется от встроенной ТП № 24695, оснащенной двумя сухими трансформаторами TZE мощностью 1000 кВА. каждый. Питание трансформаторов осуществляется по двум кабелям, напряжением 10 кв. Максимальная разрешенная мощность – 403 кВт
Системы безопасности	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система охранной сигнализации – «Орион»;</li> <li>Система автоматической пожарной сигнализации – «Honeywell»;</li> <li>Система оповещения при пожаре, речевая;</li> <li>Система контроля доступа – «Parsec»;</li> <li>Система диспетчеризации – «Honeywell»;</li> <li>Система видео наблюдения аналог-цифра (Камеры уличные цифровые - 16 шт., внутренние аналоговые - 34 шт.);</li> <li>КТС – вневедомственная</li> </ul>
Общеобменная вентиляция (Офисная часть)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приточная установка – «WESPER» - 40000 м<sup>3</sup>/час, Франция.</li> </ul>

Показатель	Значение
Холодоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> <li>Вытяжная установка – «WESPER» - 32100 м3/час</li> <li>Вытяжки - «SYSTEMAIR» Швеция</li> </ul>
Кондиционирование	<ul style="list-style-type: none"> <li>Холодильная машина – «CARIER» - 1205 кВт США</li> <li>Резервное холодоснабжение (круглогодичное) для серверных</li> <li>Холодильная машина – «WESPER» - 70 кВт. «AERMEC».</li> </ul>
Теплоснабжение	Фанкойлы - «CARIER» США
Водоснабжение	Крышная газовая котельная (сдвоенный котел) – «DUOMAX-2000 HP» -1,823 Г кал/час Италия (не требует присутствия оператора, работает в автоматическом режиме)
Пожаротушение	Насосная станция – «Grundfoss» Германия <ul style="list-style-type: none"> <li>Насосы марки КМ. Россия.</li> <li>Противопожарная адресные ДИ и пожарная станция - Honeywell XLS 1000, подземная парковка сплинкера.</li> <li>Речевое оповещение о пожаре - SYS 2240</li> <li>Система "Луч" – автоматический сигнал в МЧС о пожаре</li> </ul>

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

### Информация о накопленном износе

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

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

### Оценка технического состояния объекта капитального строительства

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

Таблица 5 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Исправное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	0 – 20%
Работоспособное состояние	- категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается	20 – 40%
Ограниченно работоспособное состояние	- категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации	40 – 60%
Недопустимое состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)	60 – 80%

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
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%

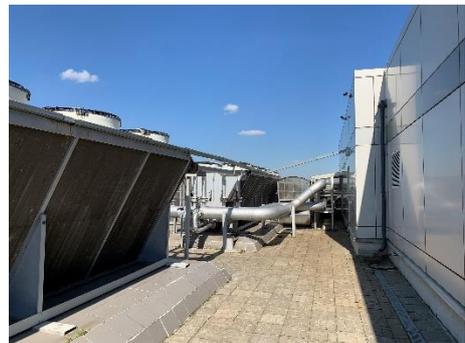
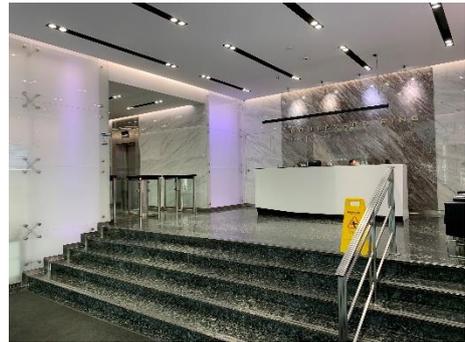
Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%).

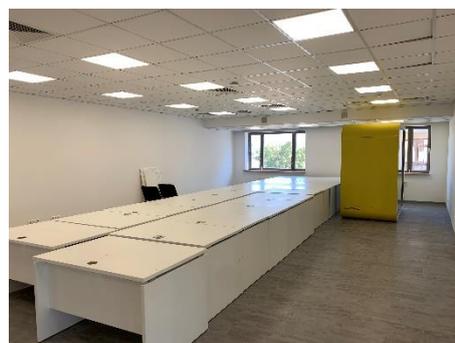
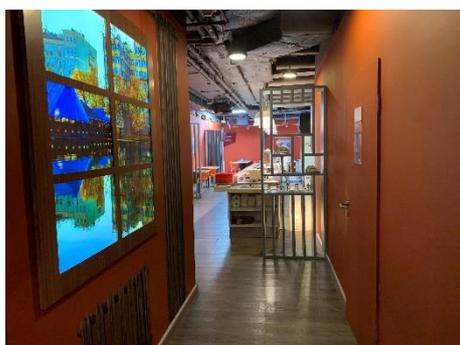
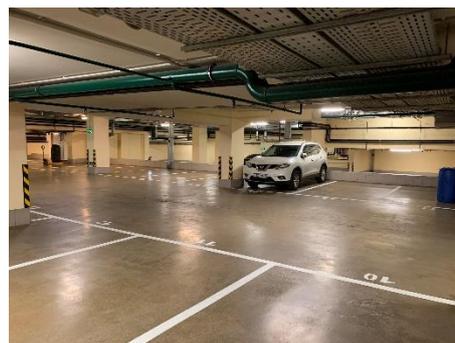
#### Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

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, утверждённой Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404.

#### Фотографии Объекта







## 2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. По данным Заказчика все договоры заключены исходя из арендуемой площади в соответствии с обмерами БТИ (Бюро технической инвентаризации), то есть площадями, указанные в паспортах БТИ. По данным реестра арендаторов помещения Объекта общей площадью 3 998,43 кв. м сданы в аренду. Вакантные площади составляют 1 382,40 кв. м (по БТИ), что составляет 26% от общей площади.

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

Этаж	Арендуемая площадь (БТИ), кв.м	Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м	Назначение помещений
-1 этаж	35,7		склады
1 этаж	285,8	-	
2 этаж	835,2	387,99	
3 этаж	1 068,9	1156,41	
4 этаж	941,5	1155,43	
5 этаж	926,1	1157,10	
6 этаж	656,8	1163,64	
7 этаж	666,5	1123,89	
8 этаж	35,7	841,66	
<b>Итого</b>	<b>5416,5</b>	<b>6986,12</b>	Офисные и вспомогательные помещения, Столовая (2-й этаж)

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

Оценка справедливой стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.

Арендуемая площадь, принятая к расчету после окончания действия текущих договоров аренды, была определена путем умножения площади по БТИ на коэффициент перехода от площади БТИ к площади по ВОМА ( $K_{\text{ВОМА/БТИ}}$ ). Данный коэффициент был определен расчетным путем, через отношение общей арендуемой площади по ВОМА (данные Заказчика) в размере 6 986,00 кв.м и площади офисных помещений, согласно реестру арендаторов, в размере 5 380,83 кв.м (без учета складских помещений, сдача данных площадей предполагается по БТИ) и составил 1,3 ( $6\,986,00/5\,380,83=1,3$ ).

В таблице ниже приведены данные об арендуемых площадях Объекта, принятых в расчет на период действия договоров аренды и после их окончания, а также для вакантных на дату проведения оценки площадей.

Этаж	Арендуемая площадь (БТИ) по текущим договорам, кв. м	Арендуемая площадь (ВОМА) после окончания действия договоров аренды и для вакантных площадей, кв.м	Примечание
-1 этаж	35,7	35,70	Складские площади на -1 этаже, арендуемая площадь согласно БТИ
1 этаж	285,8	371,06	
2 этаж	835,2	1 084,35	
3 этаж	1 068,9	1 387,77	
4 этаж	941,5	1 222,36	
5 этаж	926,1	1 202,37	
6 этаж	656,8	852,77	
7 этаж	666,5	865,33	
8 этаж	35,7	35,70	
<b>Итого</b>	<b>5416,5</b>	<b>7 021,7</b>	Расчет арендуемой площади через коэффициент $K_{\text{ВОМА/БТИ}}$

Источник: данные Заказчика, анализ и расчет Оценщика.

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

**Таблица 7 Реестр арендаторов**

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1										
№	СТАТУС	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ
001		Союз Машиностроителей России	-1	10,40	Склады	15.03.2023	15.02.2024	23 077	0	CPI
002		Сислей Косметикс ООО	-1	25,30	Склады	01.07.2017	24.07.2024	12 360	0	3,00%
003		ООО "Смайл китчен"	2	168,10	Офисы	30.06.2023	30.06.2023	3 867	0	CPI
004		ИИСИ (ВКСР АО)	3	290,20	Офисы	01.03.2023	31.12.2023	54 400	0	2,00%
005		БерингПоинт ООО	4	520,90	Офисы	01.08.2018	31.07.2023	37 778	10587,38	5,00%
006		Союз Машиностроителей России	4	548,00	Офисы	15.03.2023	14.03.2027	37 000	0	0,00%
007		Сислей Косметикс ООО	5	400,80	Офисы	25.07.2016	24.07.2024	35 646	8979,54	3,00%
009		ЕАБР	5	333,30	Офисы	01.01.2023	05.03.2025	43 500	7000	5,00%
010		ЕАБР	6	418,50	Офисы	01.01.2023	05.03.2025	43 500	7000	5,00%
011		ЕАБР	6	163,40	Офисы	01.01.2023	05.03.2025	43 500	7000	5,00%
012		Российский аукционный дом	7	515,60	Офисы	01.05.2023	31.05.2025	45 670	0	3,00%
013		Российский аукционный дом	7	141,23	Офисы	01.05.2023	31.05.2025	45 670	0	3,00%
014		Российский аукционный дом	7	0,00	Офисы	01.05.2023	31.05.2025	-	0	
015		Карнелутти Руссия ООО	8	342,70	Офисы	07.08.2019	06.09.2026	34 918	9422,78	5,00%
016		ЕАБР	8	323,80	Офисы	01.01.2023	05.03.2025	43 500	7000	5,00%
036	Vacant	Вакансия (офисы)	2	117,70	Офисы					
037	Vacant	Вакансия (офисы)	3	545,00	Офисы					
038	Vacant	Вакансия (офисы)	5	207,40	Офисы					
039	Vacant	Вакансия (офисы)	6	344,20	Офисы					
017		ИП Мишина	-1	1,00	Паркинг (подземный)	01.03.2023	31.01.2024	312 000	0	CPI
018		Российский аукционный дом	-1	3,00	Паркинг (подземный)	10.05.2023	09.04.2024	312 000	0	CPI
020		Российский аукционный дом	-1	2,00	Паркинг (подземный)	10.05.2023	09.04.2024	312 000	0	CPI
021		Сислей Косметикс ООО	-1	1,00	Паркинг (подземный)	25.07.2016	24.07.2024	276 864	0	CPI
022		Сислей Косметикс ООО	-1	2,00	Паркинг (подземный)	25.07.2016	24.07.2024	312 000	0	CPI
023		Сислей Косметикс ООО	-1	1,00	Паркинг (подземный)	25.07.2016	24.07.2024	288 000	0	CPI
025		АО ЗКС	-1	1,00	Паркинг (подземный)	01.09.2020	30.11.2023	288 000	0	CPI
026		СпортЦентрРезерв	-1	5,00	Паркинг (подземный)	28.09.2020	01.09.2023	312 000	0	CPI
032		Союз Машиностроителей России	-1	3,00	Паркинг (подземный)	27.03.2023	26.01.2024	312 000	0	CPI
033		Шефер Шоп	-1	3,00	Паркинг (подземный)	01.12.2022	01.12.2023	321 262	0	CPI
034		Сислей Косметикс ООО	0	1,00	Паркинг (наземный)	25.07.2016	24.07.2024	312 000	0	CPI
035		СпортЦентрРезерв	0	1,00	Паркинг (наземный)	01.09.2022	01.09.2023	324 000	0	CPI
040	Vacant	Вакансия (подземный паркинг)		41,00	Паркинг (подземный)					
041	Vacant	Вакансия (наземный паркинг)		21,00	Паркинг (наземный)					

Источник: реестр арендаторов на 30.06.2023, предоставленный Заказчиком

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

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

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

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

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

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

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

#### 3.1 АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2023 Г.

Рисунок 3 Основные индикаторы рынка

Показатель	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	779	925	3 149
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	55	66	242
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–9,5	10-11	10–11
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10–11
Складская недвижимость	10,5–11,5	11-13	11–13

Источник: Nikoliers

#### Основные итоги

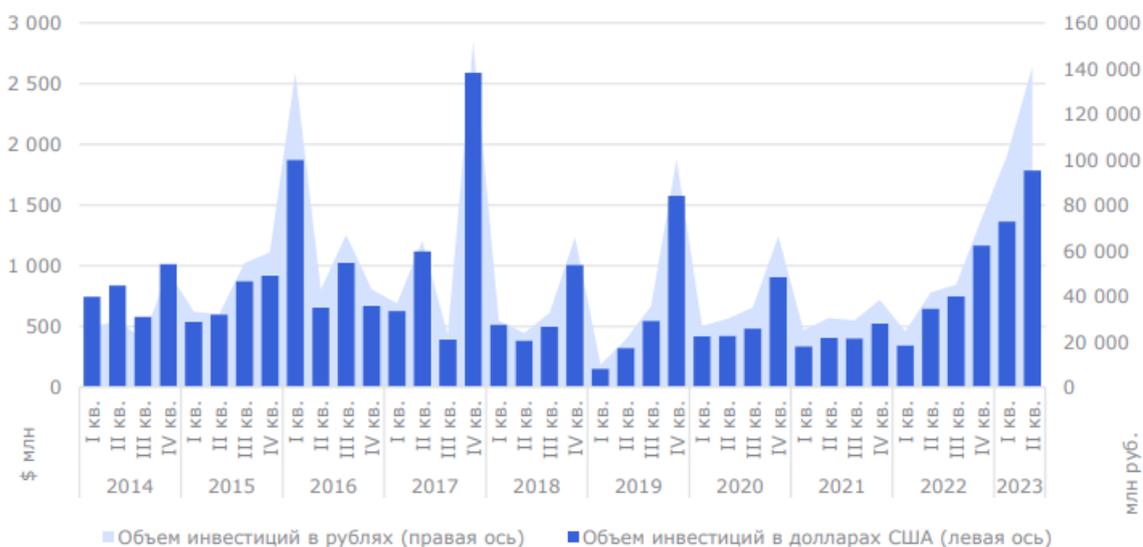
По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$3 149 млн, или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет. Уровень ключевой ставки ЦБ в течение I полугодия 2023 г. сохранялся на уровне 7,5%. Во всех сегментах коммерческой недвижимости сохраняется интерес покупателей к приобретению активов, собственниками которых являются зарубежные компании, объявившие об уходе с российского рынка. Объем транзакций с участием иностранных игроков в качестве продавцов недвижимости за I полугодие 2023 г. составил более половины от объема транзакций и достиг показателя в \$1 604 млн, или 122 млрд руб., превысив объем, реализованный по итогам всего 2022 года.

Заметен активный интерес как профильных, так и непрофильных российских инвесторов к активам институционального качества с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет объектам недвижимости, в которых сформирован максимально стабильный денежный поток.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%.

Географическое распределение инвестиций не изменилось в сравнении с итогами 2022 г.: Московский регион привлек доминирующий объем — 69%, Санкт-Петербургская агломерация — 17%, регионы — 14%.

Рисунок 4 Динамика объема инвестиций



Источник: Nikoliers

Рисунок 5 Стоимость кредитования нефинансовых организаций (свыше года), ключевая ставка и инфляция в РФ



Источник: Nikoliers, ЦБ РФ

Рисунок 6 Распределение объема сделок по источнику капитала продавца



Источник: Nikoliers

Рисунок 7 Географическое распределение объема сделок, % от объема транзакций



Источник: Nikoliers

### Распределение инвестиций и ключевые сделки

По итогам I полугодия 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось более 57%, или \$1 808 млн (140 млрд руб.):

- европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Group» семь торговых центров «Парк Хаус» в пяти городах;
- в Москве были реализованы «Метрополис» американских Hines и Morgan Stanley и Columbus компании Mall Management Group;
- в Петербурге чешская PPF Real Estate продала «Невский центр»;
- в Екатеринбурге калужский производитель Grand Line приобрел «Радуга Парк»;
- в Краснодаре кубанский застройщик Ava Group купил «СБС Мегамолл».

Новые собственники приобретают активы как с целью их развития с его текущим назначением, так и для редевелопмента. Так, в Краснодаре сеть аптек «Апрель» приобрела ТЦ «Карнавал», чтобы переформатировать здание под офисы.

Доля сегмента офисной недвижимости составила 20%, или \$624 млн (49 млрд руб.):

- в Санкт-Петербурге армянский фонд недвижимости Valchug Capital купил у финских компаний EKE и Vicus БЦ Pulkoovo Sky;
- в Москве частный инвестор купил у Alcon Group БЦ в составе МФК Alcon III;
- Siemens продали БЦ «Легион II» компании «Инсайт».

При этом качественные офисные здания находятся также в фокусе интереса со стороны конечных пользователей:

- IT-группа «Астра» приобрела здание в квартале Ostankino Business Park в Москве;
- VK купила башню А в составе Skylight в Москве, а также ЗАО «Зингер» у «Альфа-Банка» с целью получения права аренды всего Дома Зингера, где находится головной офис компании в Санкт-Петербурге.

Рисунок 8 Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: Nikoliers

Интересом у инвесторов пользуется складской сегмент — 15%, или \$481 млн (35 млрд руб.):

- производитель и дистрибьютор автозапчастей купил склад в комплексе «Внуково 2» в Москве;
- Central Properties купил у европейской компании Logisor склад в Санкт-Петербурге;
- UD GROUP приобрела склад KAZANEXPRESS в Республике Татарстан;
- ЗПИФ «ПНК-Рентал» продал свои объекты УК «Современные Фонды Недвижимости» (ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7»). Помимо классических складских объектов, на фоне ухода международных компаний с российского рынка, в 2023 г. сохранился также тренд по продаже производственных активов.

На долю гостиничного сегмента пришлось около 7%, или \$233 млн (18 млрд руб.):

- Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей на более чем 4 000 номеров в четырех городах России.

Повышенным спросом со стороны инвесторов и девелоперов пользуются рекреационные проекты — с ростом потенциала внутреннего туризма появляется все больше запросов на реконструкцию старых санаторных построек и баз отдыха, развитие курортов. Так, краснодарская компания «Горные вершины» стала победителем конкурса на покупку курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

### Тенденции и прогнозы

Уход иностранных компаний из России, фокус на импортозамещение и активное вовлечение локальных игроков, в том числе компаний из дружественных стран, позволили российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости. Прежде всего это действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами.

Ожидается, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении всего 2023 года. Однако горизонт возможностей быстро сужается: многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров. В то же время длительность прохождения Правительственной комиссии и согласование приобретения активов и бизнесов крупными игроками со стороны ФАС могут привести к растягиванию процесса заключения сделок, фактическое завершение которых придется на 2024 г.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Рисунок 9 Динамика ставок капитализации «прайм»



Источник: Nikoliers

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках.

Однако пока мы не наблюдаем роста сделок, пропорционального увеличению предложения. Важными игроками рынка остаются банки и государственные структуры, на балансе которых присутствуют непрофильные активы. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и с учетом текущей ситуации продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости, с целью повышения скорости реализации.

У многих компаний в текущей ситуации появляются проблемы с денежным потоком, что неизбежно влияет на исполнение обязательств, увеличивая количество стрессовых активов на балансе залогодержателей. Объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что позволяет ускорить сроки реализации проектов и может быть выгоднее для девелоперов в условиях ограниченного числа свободных площадок под строительство в черте города, а также возросшей себестоимости капитального строительства.

Продолжает укрепляться тренд на «упаковку» объектов в ЗПИФ.

С одной стороны, это позволяет структурировать собственность в формате закрытого фонда, позволяющего собственникам сохранять анонимность, в том числе при смене состава инвесторов.

С другой — частные инвесторы все больше интересуются вложениями в ЗПИФ недвижимости, которые имеют сформированные портфели из качественных проектов девелопмента или объектов с доходом от арендных платежей, что позволяет собственникам привлекать менее дорогое по сравнению с банковским финансированием.

В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. ЗПИФ приобретают активы, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистов, обеспечивающих их деятельность.

### 3.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

Таблица 8 Основные индикаторы рынка

Показатель	П1 2021	П1 2022	П1 2023
<b>Общий объем предложения, млн кв. м</b>	<b>19,4</b>	<b>19,5</b>	<b>19,9</b>
Класс А	4,9	5	5,3
Класс В+/-	14,5	14,5	14,6
<b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>	<b>446,3</b>	<b>37,8</b>	<b>104,7</b>
Класс А	344,5	0	99,7
Класс В+/-	101,8	37,8	5
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>	<b>681</b>	<b>556</b>	<b>875</b>
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	<b>8,1</b>	<b>7,9</b>	<b>8</b>
Класс А	11,5	10,4	12,2
Класс В+/-	7	7	6,4
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год</b>	<b>20 823</b>	<b>22 242</b>	<b>21 503</b>
Класс А	28 040	28 145	26 460
Класс В+/-	16 795	18 939	17 753

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

Источник: Nikoliers

#### ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

О восстановлении активности участников рынка офисной недвижимости Москвы свидетельствует изменение ключевых индикаторов. По итогам I полугодия уровень вакантности снизился в классе А на 1 п.п., в классе В+/- на 0,4 п.п. (по отношению к I кварталу 2023 г.). Рост арендной активности, а также выход на рынок новых объектов, частично реализованных (распроданных или арендованных) еще на этапе строительства, приводит к росту заполняемости объектов.

Во II квартале 2023 г. введено три новых объекта класса А: DM Tower, Park Legend, Capital Towers. Всего по итогам I полугодия введено 104,7 тыс. кв. м качественных офисов.

Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям. Корректировки ставок, вызванные индивидуальными коммерческими условиями от собственников, отражаются и на уровне ставок аренды: в классе А снижение составило 4,2%, в классе В+/- ставки растут на 1,1%.

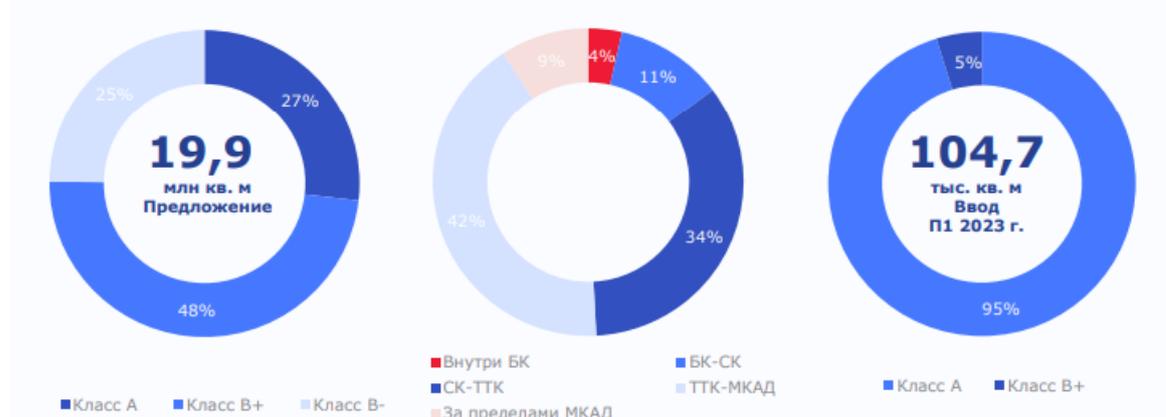
Рисунок 10 Динамика основных показателей, класс А и В+/-



Источник: Nikoliers

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рисунок 11 Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, %



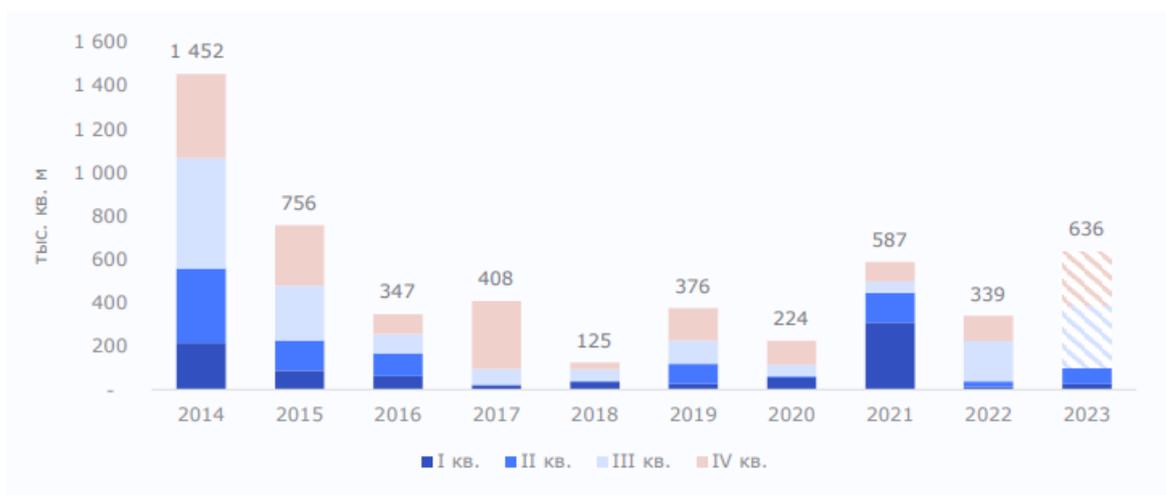
Источник: Nikoliers

В I полугодии 2023 г. введено в эксплуатацию 104,7 тыс. кв. м качественных офисных площадей, при этом во II квартале 2023 г. введены три новых офисных объекта класса А, такие как DM Tower (GLA — 27,1 тыс. кв. м), Park Legend (GLA — 41,9 тыс. кв. м), и Capital Towers (GLA — 8,8 тыс. кв. м). Два бизнес-центра реализуются в формате розничной продажи лотов, и на момент ввода в эксплуатацию в них реализовано суммарно порядка 64% офисных площадей. Учитывая динамику реализации объектов на стадии строительства, можно говорить о текущей востребованности подобного продукта на рынке офисной недвижимости.

Новое предложение I полугодия 2023 г. распределяется преимущественно за пределами Третьего транспортного кольца. Так, на зону ТТК-МКАД приходится 83% от объема новых офисов. За МКАД введено 5% офисных площадей в I полугодии, в то время как на объекты внутри ТТК пришлось 12% введенного предложения.

Во II полугодии 2023 г. к вводу заявлено еще порядка 531 тыс. кв. м офисов, среди которых 67% — объекты класса А. Девелоперы ускорили темпы реализации проектов по сравнению с прошлым годом, однако мы по-прежнему наблюдаем сдержанную динамику прироста нового предложения по сравнению с анонсирующимися объемами в начале этого года. В то же время плавный ввод строительства обеспечивает встраивание в рынок нового предложения, не вызывая роста вакантности, и поддерживает интерес у потребителей.

Рисунок 12 Динамика ввода офисных площадей



Источник: Nikoliers

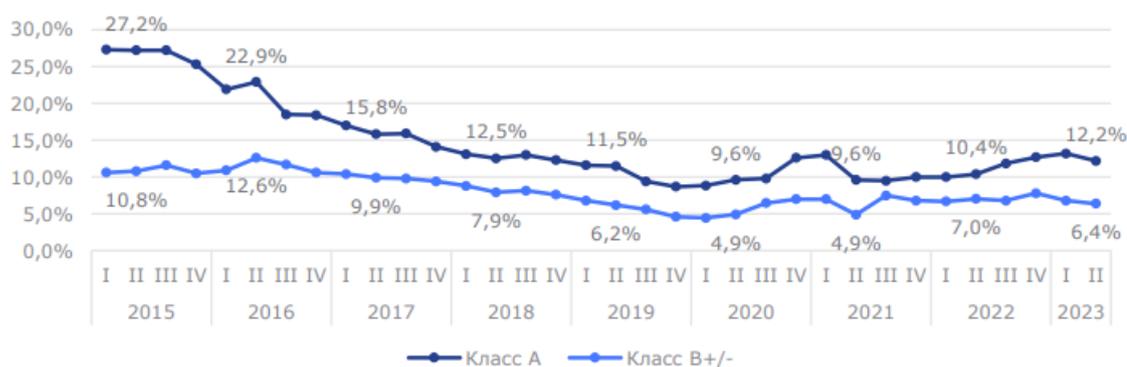
## ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ

Активизация спроса в I полугодии 2023 г. привела к снижению доли свободных площадей, зафиксировав общий уровень вакантности на отметке 8% (-0,5 п.п. к I кварталу 2023 г. и -1,1 п.п. к I кварталу 2022 г.).

итоговому показателю 2022 г.). При этом по отношению к I кварталу 2023 г. вакансии в классе А Премиум субрынка, являющегося самой дорогой локацией, показывает прирост на 1,4 п.п., в классе В+/- отмечается рост вакансии по 2 п.п. в Тульском и в Ленинском субрынках.

За последний год основная часть иностранного бизнеса пересмотрела варианты присутствия на территории России, реструктуризовав свой бизнес или покинув страну, поэтому влияние данного фактора на рынок офисной недвижимости будет постепенно сокращаться. Основным драйвером спроса будет растущий российский бизнес и реализация накопленного спроса за предыдущие периоды турбулентности в 2020 и 2022 гг.

Рисунок 13 Доля свободных площадей по классам



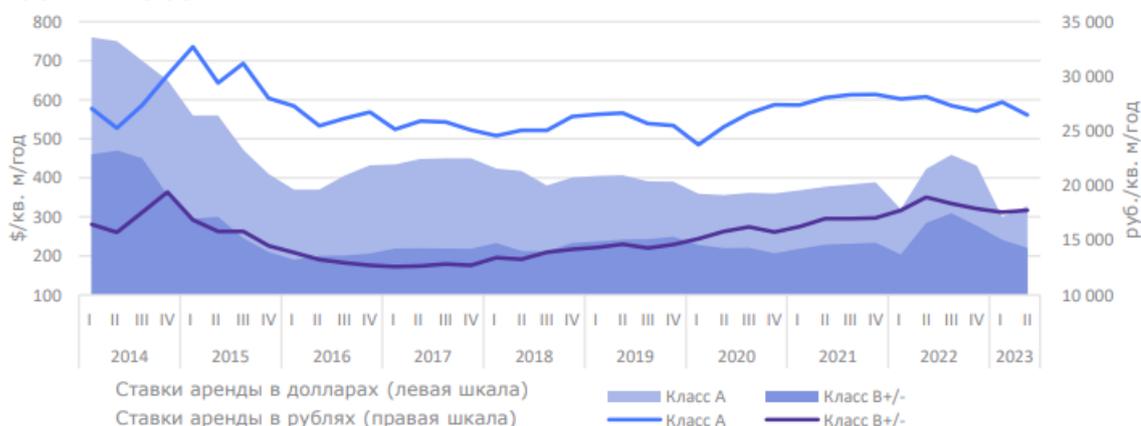
Источник: Nikoliers

### КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средневзвешенные ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксировавшись на отметке 26 460 руб./кв. м/год в классе А (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе В+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.). Наблюдается рост ставки в пределах МКАД в классе В+/- на 2,5%, в то же время за пределами МКАД зафиксировано снижение ставки на 5,5% (по отношению к результату I квартала 2023 г.). Схожая картина наблюдается и в объектах класса А за МКАД, где снижение средневзвешенной ставки за квартал составило -8,8%, что оказывает существенное влияние на среднерыночную ставку в Москве.

Спрос российского бизнеса на менее дорогие объекты склоняет собственников снижать ставку для обеспечения занятости пустующих объектов. Например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка снизилась на 1,9% по сравнению с I кварталом 2023 г. На рынке складывается нетипичная картина в классе А: и вакансии, и ставки аренды снижаются. С одной стороны, это связано с уходом с рынка части качественного предложения по ставке выше среднерыночной, в то же время собственники менее востребованных объектов в попытке привлечь потенциального арендатора начали снижение ставок.

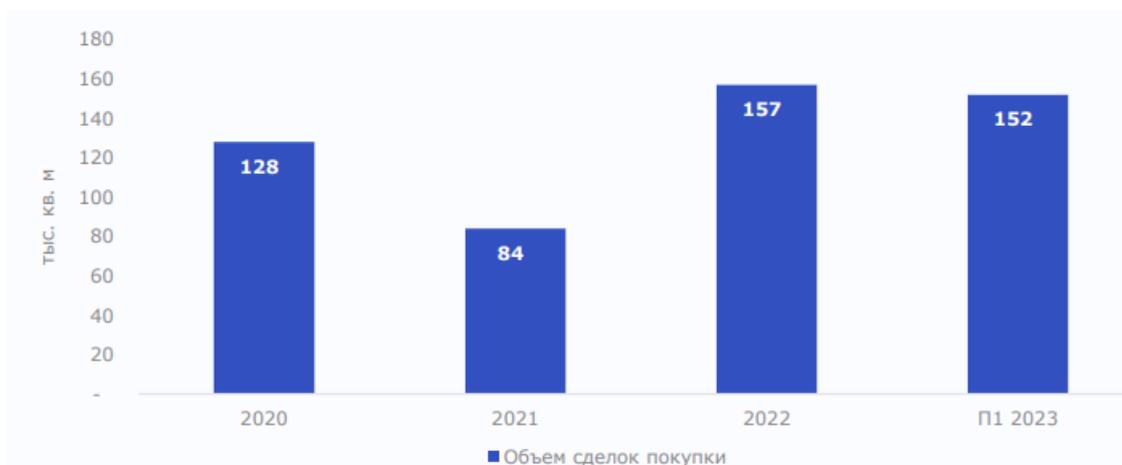
Рисунок 14 Динамика ставок аренды по классам



Источник: Nikoliers

## РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Рисунок 15 Распределение сделок купли-продажи офисных объектов



Источник: Nikoliers

По итогам I полугодия 2023 г. объем заключенных сделок купли-продажи офисов достиг отметки 152 тыс. кв. м, что составляет 96% от итогового показателя 2022 г. и является рекордным значением за всю историю наблюдений.

В разрезе спроса на покупку офисной недвижимости конечными пользователями также отмечается приобретение компаниями зданий полностью. Доля таких сделок, по данным за 2022 г., составляла 55% от общего объема купленных площадей, а по итогам I полугодия 2023 г. фиксируется в размере 59% от общей доли сделок.

Привлекательные предложения реализуются еще на этапе строительства, рынок испытывает потребность в качественных площадях, а сдержанный ввод нового строительства держит цены на привлекательные лоты на высоком уровне. При этом потребность в крупных объемах (от 5 тыс. кв. м) стимулирует конкуренцию среди покупателей ввиду ограниченности таких вариантов на рынке.

В I полугодии 2023 г. заключены значимые для рынка сделки приобретения, такие как покупка компанией VK одной из башен БЦ SkyLight, приобретение ГК «Астра» 5-го корпуса в составе «Останкино Бизнес Парк» и покупка Россельхозбанком 13,4 тыс. кв. м в БЦ «Око Фаза II».

Таблица 9 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в первом полугодии 2023 г.

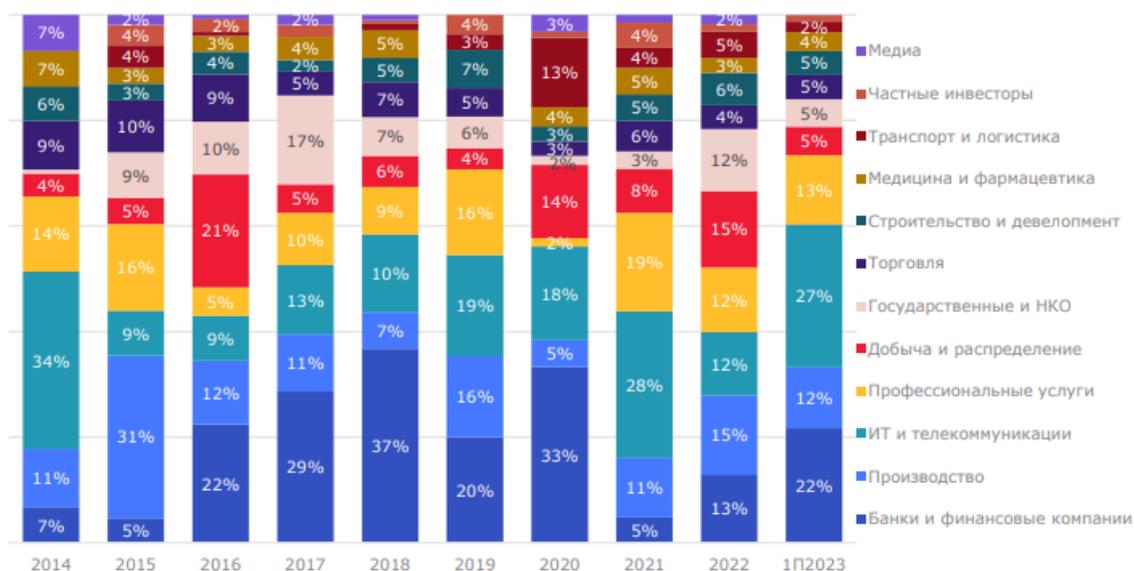
Компания	Площадь, кв.м.	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
VK	30 487	Продажа	SkyLight, стр. А	Ленинградский пр-т, 39, стр. А	А
ГК «Астра»	22 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	А
ИК «Инсайт»	18 600	Продажа	Легион II	Татарская ул., 11Б	А
«ВАРТОН»	16 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	А
«Россельхозбанк»	13 396	Продажа	Око Фаза II	1-й Красногвардейский пр-д, 19	В+

Источник: Nikoliers

## СПРОС

Общий объем площадей, купленных и арендованных в I полугодии 2023 г., составил 875 тыс. кв. м, превысив результат аналогичного периода 2022 г. на 57%, а результат по отношению к I полугодию 2021 г. — на 28%. Активность участников рынка поддерживается реализацией отложенного спроса, сформированного за турбулентный период 2020 и 2022 гг. Объем чистого поглощения за I полугодие 2023 г. составил 292 тыс. кв. м (в 2022 г. объем чистого поглощения был отрицательным).

Рисунок 16 Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %



Источник: Nikoliers

Основными игроками рынка по объему сделок в I полугодии 2023 г. выступают компании сектора ИТ и телекоммуникаций (27%), банки и финансовые компании (22%), организации сферы профессиональных услуг (13%) и сфера производства (12%).

Кроме того, существенным фактором увеличения спроса стал растущий объем сделок купли-продажи офисных помещений. Наиболее крупные сделки, совершенные в I полугодии 2023 г., представлены сделками купли-продажи.

Таблица 10 Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в первом полугодии 2023 г.

Компания	Площадь, кв.м.	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
«Промсвязьбанк»	13 916	Аренда	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., 7	A
«Такском»	5 085	Аренда	ТДК «Калужский»	Профсоюзная ул., 61а	B+
«Инвитро»	5 000	Аренда	Легион III	Киевская ул., 7	B+
Chery	4 433	Аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	A
«Россети Цифра»	4 000	Аренда	ДЦ «Диапазон»	1-й Волоколамский проезд, 10, стр.3	B+

Источник: Nikoliers

### СПРОС НА СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Общий объем сделок по аренде в сервисных офисах составил порядка 34 тыс. кв. м, что превысило значение аналогичного периода прошлого года в два раза. Активность рынка поддерживается компаниями торговой сферы (42%), медицины и фармацевтики (16%), а также сектором ИТ и телекоммуникаций (15%). Преобладающая структура спроса объясняется крупными сделками, прошедшими во II квартале 2023 г. на площадках Flexity и Manuqaftury.

Сервисный офис выступает привлекательным вариантом размещения команды, исключая вовлеченность персонала в административные процессы. Для быстро растущего бизнеса и в условиях изменяющейся среды ускоренное заключение договоров и доступ к рабочему месту является важным преимуществом.

В 2023 г. открыто около 9,2 тыс. кв. м новых площадок сервисных офисов, что обеспечило рост рынка на 2%. Общий объем предложения составил 385 тыс. кв. м. Открыто в I полугодии 2023 г. четыре площадки: «Атмосфера Известия», расположившаяся внутри Садового кольца, «Практик Пролетарская», «Workki ФОК» и «Товарищество Гончар» — в пределах ТТК.

**385 тыс. кв. м**  
общий объем действующих  
сервисных офисов в Москве

**4 площадки**  
открыты в I полугодии 2023 г.

**2%**  
гибкие рабочие пространства  
в общей доле рынка офисной  
недвижимости



Источник: Nikoliers

Таблица 11 Ключевые сделки в сервисных офисах в первом полугодии 2023 г.

Компания	Площадь, кв.м.	Оператор	Площадка
«Сбермегамаркет»	10 000	Flexity	«Овчинниковская»
Delrus	4 827	Manuqaftury	Poklonka Place
OBI	1 600	Businessclub	«Искра-Парк»
Confidential	1 542	Workki	«Комсомольская»
«Росмэн»	1 500	SOK	«Арена Парк»
Структуры «РЖД»	1 131	Workki	«Комсомольская»
GoMobile	1 128	KNOW WHERE	BALCHUG
Samsung R&D Institute RUS	1 014	Flexity	«Овчинниковская»
УК «Баимская»	1 000	Space 1	«Меркурий»
BetBoom	1 000	Businessclub	«Искра-Парк»

Источник: Nikoliers

## ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ ОФИСНОГО РЫНКА

Уже более года российский бизнес продолжает развиваться в условиях трансформации внешней среды. После затишья 2022 г. высокая деловая активность как арендаторов, так и покупателей офисной недвижимости способствовала росту объемов заключаемых сделок в первой половине 2023 г. Подобный всплеск интереса к офисам связан как с необходимостью улучшения офисного пространства и расширения занимаемого метража, так и с поиском более оптимального и экономически выгодного решения на фоне появления интересных предложений на рынке.

Ушедшие иностранные компании освободили офисные площади с первоклассной отделкой в удобных локациях, и в текущих условиях российский бизнес может не только оптимизировать, но и улучшать имеющиеся офисы. При этом ставки аренды пока демонстрируют достаточно высокие значения, несмотря на частичную коррекцию. Так, например, в классе А Премиум субрыннка средневзвешенная ставка демонстрирует снижение и по итогам II квартала 2023 г. составляет 41 920 руб./кв. м/год. Мы ожидаем, что по мере приближения ставок к рыночным значениям объем поглощения в премиум-субрыннках будет расти.

Сервисные офисы также остаются востребованными на рынке, при этом помимо сохраняющих активность маркетплейсов, уже несколько лет использующих гибкие офисные пространства для размещения дополнительных групп сотрудников, наблюдается смещение профиля арендаторов от финтех-компаний в сторону фармацевтического бизнеса.

На фоне наблюдаемого ослабления рубля покупка офисных помещений становится еще более привлекательным вариантом сбережения средств и/или инвестирования в собственный бизнес. При этом растущий спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключаемых сделок в I полугодии 2023 г. указывают на процесс реализации отложенного спроса, сформированного предыдущими нестабильными периодами 2020 и 2022 гг. Кроме того, на рынке сохраняется острая потребность в крупных блоках от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В

связи с этим мы ожидаем, что объекты, вводимые в эксплуатацию как во второй половине 2023 г., так и в первой половине 2024 г., к моменту ввода будут уже частично реализованы или сданы в аренду.

Рисунок 17 Данные по субрынкам Москвы



Источник: Nikoliers

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	18,1%	7,5%	2,7%	41 920	30 594	26 856
1–14 ЦДР (кроме Премиум)	6,1%	7,0%	4,9%	31 694	23 255	22 824
15 Москва-Сити	4,3%	9,6%	-	37 553	27 724	-
16 Ленинградский	13,7%	10,9%	4,3%	35 234	21 497	15 066
17 Сущевский	8,1%	3,1%	5,0%	23 501	16 973	15 506
18 Электрозаводский	29,4%	6,9%	7,1%	14 941	12 683	10 942
19 Тульский	8,0%	8,1%	4,8%	-	18 559	16 110
20 Ленинский	9,9%	4,2%	10,0%	18 521	16 708	23 434
21 Кутузовский	1,3%	5,9%	0,2%	51 666	18 034	17 024

Источник: Nikoliers

Диапазон колец Москвы	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Внутри Бульварного кольца	4,6%	8,1%	1,3%	47 105	33 812	26 332
Бульварное-Садовое кольцо	8,9%	4,8%	3,1%	39 585	28 135	24 428
Садовое кольцо-ТТК	8,2%	6,9%	6,0%	36 861	21 907	18 600
ТТК-МКАД	10,0%	7,4%	5,3%	28 020	16 309	14 265
За пределами МКАД	39,3%	11,6%	1,6%	14 167	8 642	6 448

Источник: Nikoliers

Ниже в таблице приведены данные о предложениях по аренде офисных помещений в сопоставимых с Объектам бизнес-центрах.

Согласно данным таблицы запрашиваемая ставка аренды находится в диапазоне от 54 000 до 64 800 руб./кв. М в год с учетом НДС, орех, не включая коммунальные платежи.

Таблица 12 Данные о предложениях по аренде офисных помещений.

Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Гоголевский бульвар, д.11	ул. Воздвиженка, 4/7С2	ул. Петровка, 5	ул. Петровка, 7
Метро	Кропоткинская, 5 минуты пешком	Библиотека им. Ленина, 4 минуты пешком	Кузнецкий мост 6 мин.	Кузнецкий мост, 7 минут пешком
<b>Название бизнес-центра</b>	<b>Гоголевский 11</b>	<b>БЦ Моховая (стр.2)</b>	<b>Берлинский дом</b>	<b>Женевский дом</b>
Краткое описание	Общая площадь 9 985,4 м <sup>2</sup> Год постройки 1997/2001 г.р. Этажность 8 этажей Парковка 75 мест	Общая площадь 16 607,8 м <sup>2</sup> Год постройки 2002 Этажность 8 этажей Парковка 270 мест	Общая площадь -13 380,8 м <sup>2</sup> Год постройки 2002 Этажность 7 этажей Парковка 65 мест (подземная)	Общая площадь 16 454,8 м <sup>2</sup> Год постройки 2009 Этажность 7 этажей Парковка 148 мест
Площадь предлагаемого блока	286,0 кв.м	502,0 кв.м	883,6 кв.м	1 002,0 кв.м
<b>Предложение</b>	54 000 руб, включая НДС, операционные расходы, без ком. платежи	58 800 руб, включая НДС, операционные расходы, без ком. платежи	64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС, без ком. платежи	64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС, без ком. платежи
<b>Дата предложения/сделки</b>	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года
<b>Источник</b>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289275161/">https://www.cian.ru/rent/commercial/289275161/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279225210/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279225210/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/288435677/">https://www.cian.ru/rent/commercial/288435677/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289689728/">https://www.cian.ru/rent/commercial/289689728/</a>

### 3.3 ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4%. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).
- Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям.
- По итогам I полугодия уровень вакантности снизился в классе А на 1 п.п., в классе В+/- на 0,4 п.п. (по отношению к I кварталу 2023 г.).
- Средневзвешенные ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксировавшись на отметке 26 460 руб./кв. м/год в классе А (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе В+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.).
- Растущий спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключаемых сделок в I полугодии 2023 г. указывают на процесс реализации отложенного спроса, сформированного предыдущими нестабильными периодами 2020 и 2022 гг.
- На рынке сохраняется острая потребность в крупных блоках от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В связи с этим ожидается, что объекты, вводимые в эксплуатацию как во второй половине 2023 г., так и в первой половине 2024 г., к моменту ввода будут уже частично реализованы или сданы в аренду.
- Запрашиваемая ставка аренды на офисные помещения в сопоставимых с Объектом бизнес-центрах находится в диапазоне от 54 000 до 64 800 руб./кв. М в год с учетом НДС, орех, не включая коммунальные платежи.

## 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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 7.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

#### Методология доходного подхода

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

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

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

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

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

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

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

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

где  $C_t$  – денежный поток в период времени t;

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

$k_d$  – ставка дисконтирования;

$k_T$  – терминальная ставка капитализации;

b – комиссия при продаже здания.

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

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

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

Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

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

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Допущения анализа

В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

Год	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ИПЦ РФ	5,7%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

# Макроэкономический опрос Банка России

## Результаты опроса: июль 2023 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	5,7 10,0	4,3 10,0	4,0 10,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,5 10,0	5,0 10,0	4,0 10,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	7,9 10,0	7,7 10,0	6,6 10,0
ВВП (% г/г)	5,6	-2,1	1,5 10,0	1,4 10,0	1,5 10,0
Уровень безработицы (% дек. без исключения сезонности)	4,3	3,7	3,4 10,0	3,4 10,0	3,5 10,0
Номинальная заработная плата (% г/г)	11,5	12,6	10,0 10,0	7,9 10,0	6,1 10,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,7 10,0	-1,8 10,0	-1,0 10,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	637	495 100	505 100	508 100
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	351	380 100	395 100	406 100

## Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

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

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

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

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

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

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

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже

Таблица 13 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных помещений Объекта

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Чистопрудный бульвар 17 стр.1	Гоголевский бульвар, д.11	ул. Воздвиженка, 4/7С2	ул. Петровка, 5	ул. Петровка, 7
Метро	Чистые пруды, 7 минут пешком	Кропоткинская, 5 минут пешком	Библиотека им. Ленина, 5 минуты пешком	Кузнецкий мост 6 мин.	Кузнецкий мост, 7 минут пешком
Фото					
<b>Название бизнес-центра</b>	<b>Бульварное кольцо</b>	<b>Гоголевский 11</b>	<b>БЦ Моховая (стр.2)</b>	<b>Берлинский дом</b>	<b>Женевский дом</b>
Краткое описание	Общая площадь 11634,7 м <sup>2</sup> Год постройки 2004 Этажность 8 этажей Парковка 6 мест	Общая площадь 9985,4 м <sup>2</sup> Год постройки 1997/ 2001 г.р. Этажность 8 этажей Парковка 75 мест	Общая площадь 16 607,8 м <sup>2</sup> Год постройки 2002 Этажность 8 этажей Парковка 270 мест	Общая площадь -13 380,8 м <sup>2</sup> Год постройки 2002 Этажность 7 этажей Парковка 65 мест (подземная)	Общая площадь 16 454,8 м <sup>2</sup> Год постройки 2009 Этажность 7 этажей Парковка 148 мест
Площадь предлагаемого блока	блоки 300 - 1000 кв.м	286,0 кв.м	502,0 кв.м	883,6 кв.м	1 002,0 кв.м
<b>Предложение</b>		сдается по ВОМА 54 000 руб, включая НДС, операционные расходы, без ком.платежи	сдается по ВОМА 58 800 руб, включая НДС, операционные расходы, без ком.платежи	сдается по ВОМА 64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС	сдается по ВОМА 64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС
<b>Ставка аренды за кв. м в год, с учетом операционных расходов, без НДС и коммунальных платежей</b>		45 000 р.	49 000 р.	54 000 р.	54 000 р.
<b>Ставка аренды подземный паркинг, руб./м/место в месяц</b>			40 000 р.	30 000 р.	47 000 р.
<b>Дата предложения/сделки</b>	Дата оценки - 30 июня 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года
<b>Источник</b>		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289275161/">https://www.cian.ru/rent/commercial/289275161/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279225210/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279225210/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275691280/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275691280/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289689728/">https://www.cian.ru/rent/commercial/289689728/</a>
<b>Корректировки</b>		-	-	-	-
<b>Ставка аренды за кв. м в год, без учета НДС и коммунальных платежей,</b>		<b>45 000 р.</b>	<b>49 000 р.</b>	<b>54 000 р.</b>	<b>54 000 р.</b>

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>включая операционные расходы</b>					
Состояние помещений	Рабочее, за выездом арендатора				
Корректировка на состояние помещений		0 р.	0 р.	0 р.	0 р.
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>45 000 р.</b>	<b>49 000 р.</b>	<b>54 000 р.</b>	<b>54 000 р.</b>
Тип цены		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на тип цены		-11%	-11%	-11%	-11%
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>40 050 р.</b>	<b>43 610 р.</b>	<b>48 060 р.</b>	<b>48 060 р.</b>
Дата сделки/предложения	Дата оценки - 30 июня 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года	Предложение - июнь 2023 года
Корректировка на дату сделки/предложения		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>40 050 р.</b>	<b>43 610 р.</b>	<b>48 060 р.</b>	<b>48 060 р.</b>
Удаленность от метро	Чистые пруды, 7 минут пешком	Кропоткинская, 5 минуты пешком	Библиотека им. Ленина, 4 минуты пешком	Кузнецкий мост 6 мин.	Кузнецкий мост, 7 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		0%	0%	0%	0%
Престижность местоположения	внешняя сторона Бульварного кольца	внешняя сторона Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца
Корректировка на местоположение		0%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Общая площадь блока	блоки 300 - 1000 кв.м	286 кв. м	502 кв. м	884 кв.м	1 002 кв.м
Корректировка на общую площадь блока		0%	0%	0%	0%
Уровень визуализации	2-я линия застройки	1-я линия застройки	2-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка на уровень визуализации		-5%	0%	-5%	-5%
Паркинг	Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест				
Корректировка на парковочный коэффициент		0%	0%	0%	0%
<b>Совокупная корректировка</b>		<b>-5%</b>	<b>-12%</b>	<b>-17%</b>	<b>-17%</b>
<b>Скорректированная ставка аренды</b>		<b>38 048 р.</b>	<b>38 593 р.</b>	<b>40 128 р.</b>	<b>40 128 р.</b>
<b>Количество корректировок</b>		1	1	1	1
Ранг	4	1	1	1	1
Вес	100%	25%	25%	25%	25%

Характеристика	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв. м арендуемой площади в год, включая эксплуатационные расходы, без учета НДС и коммунальных платежей</b>	<b>39 200 р.</b>				

*Источник: расчеты Оценщика*

## ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

Величина скидки на торг по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного AVN-Group на 01.01.2023 г. для офисных объектов сопоставимого класса, находится в диапазоне 7,95% - 16,08% (среднее значение 11,12%).

### б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,12	7,95	16,08
Офисные объекты класса «В»	11,03	7,88	16,56
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,88	8,15	18,95
Офисные особняки	12,86	6,55	17,05

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

**Корректировка на дату предложения.** Дата оценки Объекта – 30 июня 2023 года. Данные по всем Аналогам действительны на дату проведения оценки, поэтому Аналоги не корректировались.

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

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

**Корректировка на престижность расположения.** Объект расположен в центральном деловом районе города на внешней стороне Бульварного кольца. Расположение Аналога 1 сопоставимо с Объектом, поэтому Аналог 1 не корректировался. Аналоги 2, 3 и 4 расположены внутри Бульварного кольца и характеризуются более престижным местоположением, с точки зрения близости к центру города. К Аналогам 2, 3 и 4 была применена понижающая корректировка в размере 11,5%. Размер корректировки был определен на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для

определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN, 2023. Согласно данному справочнику, отношение удельной цена/арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене/арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, находится в диапазоне 1,05-1,13 (среднее значение 1,09). Учитывая, что Аналоги 2, 3 и 4 расположены на улицах Воздвиженка и Петровка, которые располагаются в историческом центре города и характеризуются более престижным местоположением, корректировка Аналогов была определена на уровне верхней границы диапазона в размере 11,5% ( $1/1,13-1=-11,5\%$ ).

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13

**Корректировка на площадь арендуемого блока.** Чем больше предлагаемая в аренду площадь офисного помещения, тем меньше может быть величина арендной платы за помещение из расчета за 1 кв. м. Анализируемый блок Объекта находится в диапазоне от 300 до 1 000 кв. м, что сопоставимо с площадью Аналогов. Корректировка на площадь арендуемого блока не применялась.

**Корректировка на визуализацию.** Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Объект расположен на 2-й линии застройки. Местоположение Аналога 2 сопоставимо Объектов. Корректировки Аналога 2 по данному параметру не требуется. Аналоги 1, 3 и 4 расположены на 1-й линии и обладают более высокой визуализацией по сравнению с Объектом. Оценщик счел необходимым учесть данный факт путем корректировки Аналогов 1, 2 и 4 на 6% в сторону понижения. Размер корректировки был определен на основании Справочник оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией ред. Лейфера Л.А. Согласно данному справочнику, отношение удельной ставки аренды офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды офисного объекта, расположенного на красной линии, находится в диапазоне 0,80-0,95 (среднее значение 0,88).

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

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

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

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

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные.

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

Таким образом, на дату проведения оценки среднерыночная арендная ставка для офисных блоков Объекта оценки площадью 300 – 1 000 кв. м в состоянии с отделкой за выездом арендатора, может быть определена в размере **39 200 руб./кв. м** арендуемой площади в год с учетом эксплуатационных расходов, без учета НДС и коммунальных платежей.

В составе площадей Объекта на -1 этаже есть складские помещения общей площадью 35,7 кв. м. Средневзвешенная ставка по договорам по данным площадям составляет 15 482 руб./кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей. С учетом незначительной доли складских помещений в общей площади Объекта, рыночная ставка аренды была принята на уровне ставки аренды по действующим договорам.

#### Расчет арендной ставки для помещения столовой

Согласно данным реестра арендаторов, помещение общей площадью 218 кв. м (ВОМА) (168 кв. м - БТИ), расположенное на 2 этаже сдано в аренду под столовую. Расчет рыночной ставки аренды на данное помещение приведен в таблице ниже.

Таблица 14 Расчет ставки аренды для помещения столовой

Параметр	Значение
Расчетная арендуемая офисная площадь, кв. м	6 767,9 кв.м
Количество работающих в комплексе (1/10 от арендуемой площади), чел.	695
Количество обедающих в столовой (40%) от общего количества, чел.	278
Средняя стоимость комплексного обеда, руб. без НДС	450р.
Количество рабочих дней в году	248
Годовой оборот, руб., без НДС	30 211 805р.
Годовая арендная плата (12,5% от годового оборота), руб., без НДС	3 776 476р.
Арендуемая площадь столовой, кв. м	168,1
<b>Годовая арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей</b>	<b>22 500р.</b>

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, ставка аренды на помещение столовой может быть определена на уровне **22 500 руб./кв. м** в год, без учета НДС и коммунальных расходов.

#### Расчет арендной ставки для машиномест подземной парковки

На дату проведения оценки средняя ставка аренды на машиноместе подземного паркинга согласно договорам аренды, предоставленным Заказчиком, составляет 25 600 руб. /машиноместо в месяц, без НДС. Оценщик проанализировал ставки аренды подземной парковки в сопоставимых по классу и местоположению офисных зданиях. Анализ ставки аренды для машиномест подземного паркинга приведен ниже в таблице.

Таблица 15 Расчет ставки аренды для парковочных мест подземной парковки

Наименование БЦ	Адрес местоположения	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./с учетом НДС	Ставка аренды машиноместа, руб./мес./без НДС
БЦ Моховая (стр.2)	ул. Воздвиженка, 4/7С2	49 000 р.	33 300 р.
Берлинский дом	ул. Петровка, 5	30 000 р.	25 000 р.
Женевский дом	ул. Петровка, 7	47 000 р.	39 170 р.
Средняя ставка аренды			32 500 р.
Мин значение			25 000 р.
Мак значение			39 170 р.
Корректировка на торг			-11%
Скорректированная ставка аренды			28 900 р.
Мин значение			22 200 р.
Мак значение			34 800 р.

Источник: расчеты Оценщика

Проведенный анализ ставок аренды подземного паркинга показал, что ставки аренды находятся в диапазоне 22 200 – 34 800 руб./м/место в месяц без НДС. Следовательно средняя ставка аренды по текущим договорам соответствует рынку и может быть принята к расчету по окончании действующих на дату проведения оценки договоров.

Таким образом, ставка аренды подземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **25 600 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

Ставка аренды на наземный паркинг была определена расчетным путем на основании данных о соотношении ставок наземного и подземного паркингов. Согласно анализу рынка, соотношение ставки аренды 1 м/места наземного паркинга к ставке аренды 1 м/места подземного паркинга в составе одного бизнес-центра находится в диапазоне 0,7-0,8. Учитывая уровень вакансий м/мест в бизнес-центрах, расположенных в центральных районах города, для определения ставки аренды наземного паркинга была использована нижняя граница диапазона. Таким образом, ставка аренды наземного паркинга Объекта была принята в расчет в размере **17 920 руб./ м/место** в месяц без учета НДС.

### Расчет ПВД

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

Расчет рыночного ПВД на дату оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 16 Расчет величины ПВД по рыночным данным

Тип помещения	Арендуемая площадь (ВОМА)/ количество машиномест	Средневзвешенная ставка аренды по рынку за кв. м в год, без НДС и коммунальных платежей	ПВД по рынку в 1-м квартале прогнозного периода, руб., без НДС <sup>2</sup>
Офисные	6786 кв. м	39 200 р.	66 323 986 р.
Столовая	218 кв. м	22 500 р.	1 227 636 р.
Складские	524 кв. м	15 482 р.	138 177 р.
Паркинг подземный	65 м/м	25 600 р.	6 120 960 р.
Паркинг наземный	21 м/м	17 920 р.	1 128 960 р.
<b>Итого</b>			<b>73 810 758 р.</b>

Источник: анализ и расчеты Оценщика

### Прогноз изменения ПВД

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

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

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

Таблица 17 Прогноз изменения среднерыночных арендных ставок на помещения Объекта оценки, по прогнозным годам относительно базового года

Год	1 (база)	2	3	4	5	Постпрогнозн ый период
Офисные	100,0%	105,7%	110,2%	114,7%	119,2%	124,0%
Столовая	100,0%	105,7%	110,2%	114,7%	119,2%	124,0%
Складские	100,0%	105,7%	110,2%	114,7%	119,2%	124,0%
Парковка	100,0%	100,0%	102,0%	104,0%	106,1%	108,2%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

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

По состоянию на дату оценки вакантны 1 577 кв. м офисных помещений Объекта, что составляет 22,5% арендопригодной площади, и 62 машиноместа паркинга (41-подземный паркинг, 21 – наземный паркинг), что составляет 72% от общего числа машиномест.

Настоящий расчет предполагает, что офисные помещения могут быть загружены в течение 4 кварталов до рыночного уровня загрузки, машиноместа – сохранится высокий уровень недозагрузки, в связи с общей тенденцией рынка по увеличению вакансий организованного паркинга в бизнес-центрах, расположенных в центральных районах Москвы, с последующим снижением.

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

**Таблица 18 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 2-х кварталов 2023 г.**

Тип недвижимости	Уровень вакансий	Источник
Офисная	12,2% кл.А 6,4% кл.В	Николиерс
Офисная	13,3% кл.А 8,1% кл.В	<a href="https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-vedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2023">https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-vedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2023</a>
Офисная	9,4%	CORE.XP <a href="https://rentnow.ru/analytics/rynok-ofisnoy-vedvizhimosti-moskvy-i-polugodie-2023">https://rentnow.ru/analytics/rynok-ofisnoy-vedvizhimosti-moskvy-i-polugodie-2023</a>

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня недозагрузки 1-го прогнозного года принимается значение равное 12,2% согласно аналитическим данным компании Николиерс. Во второй прогнозный год уровень планируется незначительное снижение недозагрузки для офисных помещений до 10%. Величина постоянной недозагрузки для офисных в постпрогнозном периоде рассчитана, исходя из типичного срока договора аренды для анализируемого типа помещений, равного 5 годам. При условии заблаговременного поиска нового арендатора собственником, срок простоя офисных помещений (учитывая арендные каникулы) может составить до 3 месяцев.

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

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

**Таблица 19 Прогноз постоянной загрузки для помещений, которые передаются либо впервые сдаются в аренду по рыночным условиям**

Год	1	2	3	4	5	Постпрогнозн ый период
Офисные	87,8%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	95,0%

Столовая, склады	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%
Парковка	27,9%	30,0%	40,0%	50,0%	60,0%	70,0%

Источник: прогнозы Оценщика

### Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

### Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы.

Переменные эксплуатационные расходы стандартно включают уборку мест общего пользования, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории, коммунальные платежи. Величина переменных расходов была определена на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2023, стр.104, табл. 60. Согласно данному сборнику, эксплуатационные расходы для офисов класса А составляют 6 728 руб. за кв. м общей площади в год с учетом НДС и коммунальных платежей или 5 607 руб. за кв. м в год без учета НДС, включая коммунальные платежи.

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

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426

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

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

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

По данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного AVN-Group на 01.01.2023 г. для офисных объектов сопоставимого класса доля коммунальных платежей в составе операционных расходов составляет 25%. Таким образом, коммунальные расходы составляют 2 098 руб. ( $10068/1,2 \cdot 25\% = 2\ 098$ ).

### 13. Состав операционных расходов

#### а) Офисные объекты класса «А»

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

Таким образом, эксплуатационные расходы были приняты к расчету на уровне 3 500 руб./кв. м в год, без учета НДС ( $5\ 607 - 2\ 098 = 3\ 510$  руб., с учетом округления 3 500 руб.).

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

- Расходы на управление<sup>3</sup>.

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

Согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2023, стр.104, табл. 60, расходы на управление составляют от 1% до 5% (в зависимости от размера объекта). Оцениваемый Объект относится в небольшим бизнес-центрам, следовательно размеры на управления могут быть приняты к расчету на уровне максимальной границы диапазона, в размере 5% от валового дохода.

#### Постоянные расходы

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

#### Расходы на страхование

Величина расходов на страхование принята на уровне фактических данных по 2022 г. Сумма расходов на страхование объекта недвижимости за 2022 г. составила по данным Заказчика 828 108 руб., что и было принято к расчету. Предполагается, что выплаты по страхованию Объекта оценки возникают в 1-м квартале каждого прогнозного года.

#### Налог на имущество

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

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

- 2023 год и далее – 2,0%.

<sup>3</sup> [https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko\\_stoit\\_obs\\_luzhivanie\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti/](https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko_stoit_obs_luzhivanie_kommercheskoj_nedvizhimosti/)

Кадастровая стоимость Объекта - 1 579 932 946,57 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 (см. раздел 3.1 настоящего Отчета), средние ставки капитализации для офисных объектов находятся в диапазоне 10-11%. Данные ставки капитализации являются средними для качественной офисной недвижимости. Оцениваемый объект можно отнести к офисной недвижимости премиум класса и для таких объектов ставки капитализации можно определить по нижней границе в целом.

### Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 7-20 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

Наименование	Диапазон величины коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Нижнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Верхнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Коэффициент капитализации для офисной недвижимости (средние значения)	Источник информации
Nikoliers	10%-11%	10,0%	11,0%	10,5%	<a href="https://nikoliers.ru/upload/iblock/926/pzfkliio09k4gy2o1ebfhvz7k5jdx5m.pdf">https://nikoliers.ru/upload/iblock/926/pzfkliio09k4gy2o1ebfhvz7k5jdx5m.pdf</a>
NF Group	9%-10%	9,0%	10,0%	9,5%	<a href="https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rossiya-1-kvartal-2023">https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rossiya-1-kvartal-2023</a>
IBC	10%-11,5%	10,0%	11,5%	10,8%	<a href="https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-1_-1_.pdf">https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-1_-1_.pdf</a>

Наименование	Диапазон величины коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Нижнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Верхнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости	Коэффициент капитализации и для офисной недвижимости (средние значения)	Источник информации
Справочник ABN-Group, 6-е издание, 2023	9,8%-13,59%	9,8%	13,59%	11,26%	<a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf</a>
<b>Среднее значение</b>		<b>9,70%</b>	<b>11,52%</b>	<b>10,52%</b>	

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Ставки капитализации, 2 квартал 2023 года		
	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	10,0 – 11,5%	10,5 – 12,0%
Торговые центры	10,75 – 12,0%	11,25 – 12,5%
Склады	10,5 – 11,75%	10,5 – 12,0%

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**14,6** млрд руб.  
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**2,91** млрд руб.  
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**9,0–11,0%**  
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источник: NF Group

Источник: IBC

#### 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

##### а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,26	9,80	13,59
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,95	9,98	13,96
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,45	10,81	16,12
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,50	10,20	15,11

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

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

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

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

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

$$R_o = Y_o - g, \text{ где}$$

$R_o$  – коэффициент капитализации;

$Y_o$  – ставка дисконта;

$g$  – долгосрочный темп изменения стоимости актива.

Долгосрочный темп роста для Объекта был принят на уровне 4%. Таким образом, ставка дисконтирования была принята к расчету в размере **14,5%**.

$$Y_o = R_o (10,5\%) + g (4,0\%) = 14,5\%.$$

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

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта, по состоянию **на 30 июня 2023 года** без учета НДС составляет округленно:

**1 831 100 000 рублей.**

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

Таблица 21 Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости

г. Москва, Чисгопрудный бульвар 17 стр.1	Период модели																							
	Год модели																							
	Календарный год																							
	Календарный квартал																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	I	I	I	I	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6
	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2025	2025	2025	2025	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2029	2029
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>ДОХОДЫ</b>																								
<b>Арендный доход / Rent Incom</b>	54 886 645 p.	59 255 861 p.	66 707 351 p.	71 062 730 p.	73 722 368 p.	73 722 368 p.	74 543 592 p.	74 192 546 p.	77 965 752 p.	80 798 234 p.	81 180 019 p.	81 180 019 p.	84 105 285 p.	87 339 584 p.	90 700 657 p.									
<b>В соответствии с текущими договорами аренды</b>	42 753 596 p.	42 282 596 p.	38 433 048 p.	38 268 029 p.	33 406 083 p.	33 406 083 p.	34 227 308 p.	17 213 320 p.	9 466 665 p.	9 466 665 p.	9 466 665 p.	9 466 665 p.	9 686 548 p.	5 069 000 p.	5 069 000 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Потенциальный валовой доход	40 751 911 p.	40 751 911 p.	37 587 310 p.	37 812 291 p.	33 406 083 p.	33 406 083 p.	34 227 308 p.	17 213 320 p.	9 466 665 p.	9 466 665 p.	9 466 665 p.	9 466 665 p.	9 686 548 p.	5 069 000 p.	5 069 000 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Офисы	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Склады	140 522 p.	140 522 p.	80 522 p.	80 522 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
Парковка	1 861 162 p.	1 390 162 p.	765 216 p.	375 216 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.	0 p.
<b>В соответствии со среднерыночными данными</b>	12 133 049 p.	16 973 265 p.	28 274 303 p.	32 794 701 p.	40 316 284 p.	40 316 284 p.	40 316 284 p.	56 979 226 p.	68 499 087 p.	71 111 686 p.	76 111 019 p.	76 111 019 p.	84 105 285 p.	87 339 584 p.	90 700 657 p.									
Потенциальный валовой доход	6 627 653 p.	11 007 069 p.	21 633 707 p.	25 770 105 p.	32 629 241 p.	32 629 241 p.	32 629 241 p.	49 292 183 p.	60 625 099 p.	63 050 103 p.	68 049 436 p.	68 049 436 p.	76 043 702 p.	79 085 450 p.	82 248 868 p.									
Офисы	1 227 636 p.	1 227 636 p.	1 227 636 p.	1 227 636 p.	1 297 611 p.	1 353 408 p.	1 407 545 p.	1 463 846 p.	1 522 400 p.															
Склады	0 p.	0 p.	60 000 p.	60 000 p.	146 053 p.	146 053 p.	146 053 p.	146 053 p.	152 333 p.	152 333 p.	152 333 p.	152 333 p.	158 427 p.	158 427 p.	158 427 p.	158 427 p.	164 764 p.	164 764 p.	164 764 p.	164 764 p.	171 354 p.	171 354 p.	171 354 p.	171 354 p.
Парковка	4 277 760 p.	4 738 560 p.	5 352 960 p.	6 243 379 p.	6 368 247 p.	6 495 612 p.	6 625 524 p.	6 758 034 p.																
<b>Прочие доходы</b>																								
<b>ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	54 886 645 p.	59 255 861 p.	66 707 351 p.	71 062 730 p.	73 722 368 p.	73 722 368 p.	74 543 592 p.	74 192 546 p.	77 965 752 p.	80 798 234 p.	81 180 019 p.	81 180 019 p.	84 105 285 p.	87 339 584 p.	90 700 657 p.									
<b>Потери от недополучения арендной платы</b>	3 960 742 p.	4 827 236 p.	6 569 958 p.	7 351 436 p.	7 713 493 p.	7 713 493 p.	7 713 493 p.	9 379 787 p.	9 967 110 p.	9 639 815 p.	10 139 748 p.	10 139 748 p.	10 939 174 p.	10 649 233 p.										
Потери от недополучения арендной платы	808 574 p.	1 342 862 p.	2 639 312 p.	3 143 953 p.	3 262 924 p.	3 262 924 p.	3 262 924 p.	4 929 218 p.	6 062 510 p.	6 305 010 p.	6 804 944 p.	6 804 944 p.	7 604 370 p.	7 908 545 p.										
Офисы	68 202 p.	68 202 p.	68 202 p.	68 202 p.	72 090 p.	72 090 p.	72 090 p.	72 090 p.	75 189 p.	75 189 p.	75 189 p.	75 189 p.	78 197 p.	78 197 p.	78 197 p.	78 197 p.	81 325 p.							
Склады	0 p.	0 p.	3 333 p.	3 333 p.	8 114 p.	8 114 p.	8 114 p.	8 114 p.	8 463 p.	8 463 p.	8 463 p.	8 463 p.	8 801 p.	8 801 p.	8 801 p.	9 154 p.								
Парковка	3 083 967 p.	3 416 171 p.	3 859 111 p.	4 135 948 p.	4 370 365 p.	3 820 948 p.	3 247 806 p.	2 650 210 p.																
<b>ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ</b>	3 960 742 p.	4 827 236 p.	6 569 958 p.	7 351 436 p.	7 713 493 p.	7 713 493 p.	7 713 493 p.	9 379 787 p.	9 967 110 p.	9 639 815 p.	10 139 748 p.	10 139 748 p.	10 939 174 p.	10 649 233 p.										
<b>ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	50 925 902 p.	54 428 625 p.	60 137 393 p.	63 711 294 p.	66 008 874 p.	66 008 874 p.	66 830 099 p.	64 812 758 p.	67 998 642 p.	71 158 419 p.	71 040 271 p.	71 040 271 p.	73 166 111 p.	76 690 351 p.	84 466 706 p.									
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>																								
<b>ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>																								
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	7 189 175 p.	7 189 175 p.	7 189 175 p.	7 189 175 p.	7 598 958 p.	7 902 916 p.	8 219 033 p.	8 547 794 p.	8 889 706 p.															
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ 5,0%	2 546 295 p.	2 721 431 p.	3 006 870 p.	3 185 565 p.	3 300 444 p.	3 300 444 p.	3 341 505 p.	3 240 638 p.	3 399 932 p.	3 557 921 p.	3 552 014 p.	3 552 014 p.	3 658 306 p.	3 834 518 p.	4 223 335 p.									
<b>ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>	9 735 470 p.	9 910 606 p.	10 196 045 p.	10 374 740 p.	10 899 402 p.	10 899 402 p.	10 940 463 p.	10 839 596 p.	11 302 848 p.	11 776 954 p.	11 771 047 p.	11 771 047 p.	11 877 338 p.	12 382 312 p.	13 113 041 p.									
<b>ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>																								
<b>КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ</b>	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.	1 579 932 947 p.
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.	7 899 665 p.
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.	790 845 p.
СТРАХОВАНИЕ	828 108 p.	0 p.	0 p.	0 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.	828 108 p.
<b>ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>	9 518 617 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	9 518 617 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	9 518 617 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	9 518 617 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	9 518 617 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	9 518 617 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.	8 690 510 p.
<b>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ</b>	018 518 p.	088 573 p.	202 748 p.	1 274 226 p.	1 320 177 p.	1 320 177 p.	1 320 177 p.	1 296 255 p.	1 359 973 p.	1 420 805 p.														
<b>ИТОГ ОБЪЕМ РАСХОДОВ</b>	30 273 606 p.	19 089 608 p.	20 089 302 p.	20 339 475 p.	21 738 197 p.	20 919 099 p.	20 962 578 p.	20 826 261 p.	22 181 429 p.	21 351 311 p.	21 351 311 p.	21 351 311 p.	22 718 740 p.	21 851 162 p.	21 851 162 p.	22 031 179 p.	22 606 626 p.	24 319 993 p.	23 492 885 p.	23 492 885 p.	23 492 885 p.			
<b>ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ</b>	30 653 297 p.	34 738 937 p.	40 048 091 p.	43 371 819 p.	44 270 678 p.	45 098 786 p.	45 862 525 p.	43 986 398 p.	45 817 203 p.	46 645 311 p.	46 645 311 p.	46 645 311 p.	48 439 680 p.	49 157 910 p.	49 157 910 p.	51 134 940 p.	53 285 615 p.	54 083 723 p.						
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ																								
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ																								
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>	30 653 297 p.	34 738 937 p.	40 048 091 p.	43 371 819 p.	44 270 678 p.	45 098 786 p.	45 862 525 p.	43 986 398 p.	45 817 203 p.	46 645 311 p.	46 645 311 p.	46 645 311 p.	48 439 680 p.	49 157 910 p.	49 157 910 p.	51 134 940 p.	53 285 615 p.	54 083 723 p.	54 083 7					

## 7.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 22 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	1 831 900 000 р..
Вес подхода	-	-	100%
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно)</b>	<b>1 831 100 000 р.</b>		

Источник: расчет Оценщика

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

**1 831 100 000 рублей без учета НДС**

## 8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

Аналог 1

cian.ru/rent/commercial/289275161/

### Офис (А), 300 м<sup>2</sup> В бизнес-центре «на Гоголевском бульваре, 11»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гоголевский бул., 11 На карте  
 Кропоткинская 4 мин. Арбатская 11 мин. Боровицкая 14 мин.

В избранное | Поделиться | Сохранить | Добавить в избранное | Пожаловаться



5 фото

Площадь: 300 м<sup>2</sup> | Этажей: 9 | Помещение: Свободно | Класс: А

ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Направим презентацию с планом и аналитикой ставок по рынку для принятия решения.  
 Бизнес-центр Гоголевский 11 - один из наиболее знаковых офисных объектов Центрального Делового Района города Москвы. Расположен на живописном Гоголевском бульваре, в шаговой доступности от станции метро Кропоткинская.

Налоговая: 04.  
 Лифты: Есть.  
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
 Кондиционирование: Центральное.  
 Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.  
 Парковка: Подземная, Наземная.

Описание помещения:  
 Планировка: смешанная. Офисная отделка. Тип налогообложения: С НДС.  
 Лот 41624-72

Вернуться

**1 350 000 Р/мес.**

Следи за изменением цены

Цена за метр: 4 500 Р в год  
 Налог: НДС включен: 225 000 Р  
 Комиссии: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РЕНТАВИК** | Рентавик | Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Татьяна Атянина**

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

**Продажа ритейла в Рfide**  
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. Перейти на сайт

**Бизнес-центр Botanica**  
 Офисы класса А от 14.2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Раскрона 0%  
 +7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Botanica. Реконструктор и застройщик ООО «СЗ «ИФЦ»

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РЕНТАВИК** | Рентавик | Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Татьяна Атянина**

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

**Продажа ритейла в Рfide**  
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. Перейти на сайт

### Аналог 2

cian.ru/rent/commercial/279225210

## Офис (А), 502 м<sup>2</sup> в деловом доме «Моховая (Строение 2)»

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Воздвиженка, 4/7С2 На карте  
 Библиотека им. Ленина 4 мин. Арбатская 5 мин. Александровский сад 6 мин.

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

7 фото

2 459 800 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 58 800 ₽ в год  
 Налог НДС включен: 409 967 ₽  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы включены

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**COREXP**  
 Документы проверены

На Цан 6 лет | Объектов в работе 248

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Полный каталог скидок на новостройки

---

Средний бюджет семьи по району | рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Отличный офис с качественной отделкой и функциональной планировкой.  
 Общая площадь - 502 кв. м.  
 Помещение расположено в бизнес-центре класса "А", в шаговой доступности от станции метро "Библиотека им. Ленина" и "Александровский сад".  
 Удобный выезд на Садовое кольцо и основные магистрали города.  
 Здание оснащено всеми современными коммуникациями.  
 На территории есть охраняемый подземный паркинг.

Ставка аренды составляет 58 800 руб. за кв. м. в год, включая эксплуатационные расходы и НДС.

Будем рады ответить на все интересующие Вас вопросы!  
[Свернуть](#)

2 459 800 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 58 800 ₽ в год  
 Налог НДС включен: 409 967 ₽  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы включены

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**COREXP**  
 Документы проверены

### Аналог 3

cian.ru/rent/commercial/275691280

## Офис (А), 883,57 м<sup>2</sup> в бизнес-центре «Берлинский дом»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 5 На карте  
 Кузнецкий мост 5 мин. Театральная 5 мин. Лубянка 9 мин.

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

38 фото

4 771 278 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 628 100

Цена за метр 64 800 ₽ в год  
 Налог НДС включен: 795 213 ₽  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Moscow Estate**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Александр Забейвора**  
 5,0 · 8

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Риелтор в ЖК «HIGH LIFE»  
 Риелтор в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м<sup>2</sup>. Скидки до 10%  
 Застройщик и риелтор

Площадь 883,57 м<sup>2</sup> | Этажей 7 | Помещение Свободно | Класс А

Александр. Деловой центр класса А.  
 Предлагаемая площадь: 5 этаж 883,57 м2. Смешанная планировка.  
 Качественная офисная отделка, мебель отсутствует.  
 Централизованная климатическая система, приточно-вытяжная вентиляция.  
 Представительская входная группа, центральная рецепция.  
 Коммерческие линии связи.  
 3 пассажирских и 3 грузовых бесшумных лифта фирмы Kone.  
 Охрана. Видеонаблюдение. Контроль допуска.  
 Двухуровневый подземный паркинг, гостевой наземный паркинг.  
 Арендная ставка: 64 800 руб/м2/год, включая НДС и эксплуатационные расходы.  
 Предоставляется юридический адрес.  
 7 ИФНС.

[Свернуть](#)



4 771 278 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 628 100

Цена за метр ..... 64 800 ₽ в год

Налог ..... НДС включен: 795 213 ₽

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Officepoints

[Документы проверены](#)

## Аналог 4

https://www.cian.ru/rent/commercial/289689728/

### Офис (А), 1 002 м<sup>2</sup> в бизнес-центре «Женевский дом»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 7 [На карте](#)

[Театральная](#) 6 мин. [Охотный ряд](#) 9 мин. [Кузнецкий мост](#) 7 мин.

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь  
1 002 м<sup>2</sup>

Этажей  
8

Помещение  
Свободно

Сдается в аренду офисное помещение на 5 этаже в БЦ Женевский Дом, А класса, который находится по адресу: ул. Петровка, д. 7.

Шаговая доступность от м. Театральная, Охотный ряд, Кузнецкий Мост. Удобный выезд на Садовое кольцо по ул. Петровка.

В помещении выполнена современная офисная отделка, кабинетная планировка (Помещение включает санузел, переговорные, кухню), центральная система кондиционирования и приточно-вытяжная система вентиляции. В наличии подземная парковка (47 000 руб. в месяц за м/место).

Арендные каникулы и ставка подлежат обсуждению.

5 410 800 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 64 800 ₽ в год

Налог ..... НДС включен: 901 800 ₽

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

[Показать телефон](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Officepoints

[Документы проверены](#)



РИЕЛТОР

Денис Крупнов

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#)

[Купить](#)

**Бизнес-ипотека от 13,5%**  
 Без страховок и оценок!  
 Агророс Банк

**Премиальные офисы БЦ OPUS**  
 Старт продаж! Новый проект в бизнес-локации Павелецкого района. Выгодная



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Officepoints

[Документы проверены](#)



РИЕЛТОР

Денис Крупнов

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#)

[Купить](#)

## Информация по ставкам капитализации

Ставки капитализации, 2 квартал 2023 года			ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	
	Москва	Санкт-Петербург		
Офисы	10,0 – 11,5%	10,5 – 12,0%	14,6 млрд руб.	ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
Торговые центры	10,75 – 12,0%	11,25 – 12,5%	2,91 млрд руб.	СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
Склады	10,5 – 11,75%	10,5 – 12,0%	9,0–11,0%	СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источник: NF Group

Источник: IBC

### 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

#### а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,26	9,80	13,59
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,95	9,98	13,96
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,45	10,81	16,12
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,50	10,20	15,11

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