
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: 09.01.2024
ДАТА ОЦЕНКИ: 30.12.2023
НОМЕР ОТЧЕТА 07.01.2024

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:
ООО Сбережения плюс

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

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 3 |
| 2. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ | 5 |
| 2.1 | Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 5 |
| 2.2 | Описание прав на Объект недвижимости | 5 |
| 2.3 | Местоположение Объекта недвижимости | 7 |
| 2.4 | Количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 9 |
| 2.5 | Текущее использование Объекта оценки | 19 |
| 2.6 | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта | 20 |
| 2.7 | Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту, существенно влияющие на стоимость | 20 |
| 3. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА | 21 |
| 3.1 | Анализ рынка инвестиций по итогам III КВАРТАЛА 2023 г. | 21 |
| 3.2 | Обзор рынка офисной недвижимости. | 26 |
| 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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 43 |
| 7.1 | Расчет стоимости доходным подходом | 43 |
| 7.2 | Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки | 61 |
| 8. | КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК | 62 |

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Общие допущения и ограничительные условия.

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

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

Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

1. Оценка имущества проводилась на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра имущества. В случае недостаточности данных о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов Оценщик основывался на лично собранной информации, в том числе результатах проведенного осмотра оцениваемого имущества, личного профессионального опыта и знаний.
2. Все расчеты в данном Отчете выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с точностью расчетов, предусмотренной табличным процессором (15 знаков после запятой). При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.
3. Оценщик не проводил как часть своей работы техническое обследование зданий. По всем характеристикам физического состояния здания Оценщик полагался на данные Заказчика и на данные визуального осмотра Объекта.
4. Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов Объекта по состоянию на дату проведения оценки. По данным реестра арендаторов помещения Объекта общей площадью 4 202, 23 кв. м сданы в аренду. По данным Заказчика все договоры заключены исходя из арендуемой площади в соответствии с обмерами БТИ (Бюро технической инвентаризации), то есть площадями, указанные в паспортах БТИ. Оценка рыночной стоимости Объекта проведена исходя из допущения, что по окончании действующих на дату проведения оценки договоров, в качестве арендуемой площади будет использована площадь по стандартам ВОМА, что соответствует рыночным условиям.
5. Оценщиком был направлен запрос на предоставление реестра арендаторов Объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 30.12.2023 г. Заказчик предоставил реестр арендаторов на 30.11.2023 г. В своих расчетах Оценщик исходил из допущения, что представленный реестр арендаторов является актуальным на дату оценки и никаких существенных изменений, способных повлиять на результат оценки нет. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотреть результаты оценки.

Неопределенность оценки

Санкции, введенные США, Великобританией и ЕС в феврале 2022 года, оказывают влияние на российскую экономику и российский рынок недвижимости: происходит снижение транзакционной активности и ликвидности. Мы считаем, что по состоянию на дату оценки достоверность ранее полученных рыночных данных 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 30.11.2023 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 оцениваемых объектов на дату проведения оценки по данным заказчика приведены в таблице ниже:

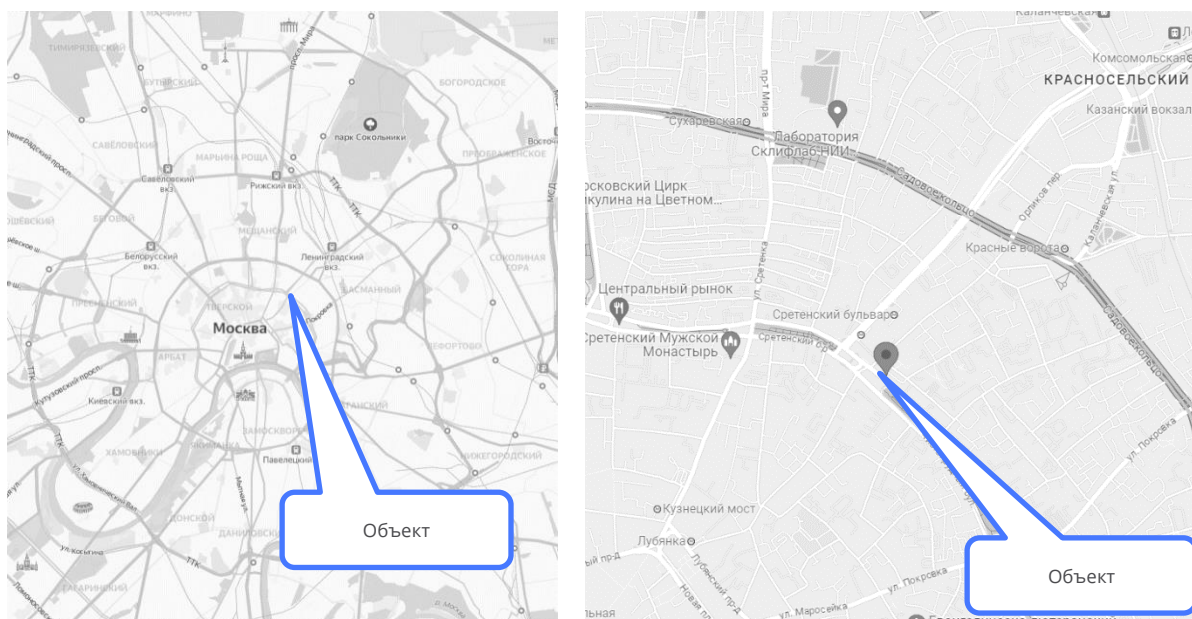
| Наименование | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Амортизация, руб. | Остаточная балансовая стоимость. Руб. |
|--|---|-------------------|---------------------------------------|
| Газовая котельная (помещение БЦ Чистые пруды) | 8 312 569,21 | 2 660 022 | 5 652 547 |
| ИБП 1500 VA ,2U SmartOnline 208/230 Double-Conversion UPS, SNMP Card Option | 77 420,00 | 40 861 | 36 559 |
| Карусельная дверь КВВ | 1 142 711,86 | 647 537 | 495 175 |
| Козырек на подсистеме | 669 491,53 | 526 029 | 143 462 |
| Компрессор холодильной машины SZ185S4CC | 108 133,20 | 12 943 | 95 190 |
| Контроллер 3-AADC1 | 185 814,00 | 63 486 | 122 328 |
| Лифты (БЦ Чистые пруды) | 5 995 723,59 | 1 744 211 | 4 251 513 |
| Персональный компьютер (гл.бух.) | 78 107,50 | 45 563 | 32 545 |
| Персональный компьютер (Директор) | 106 299,17 | - | 106 299 |
| Пост охраны Тип П-2 | 169 900,00 | 169 900 | - |
| Пульт управления к турникетам | 1 602 440,20 | 1 373 520 | 228 920 |
| Сервер видеонаблюдения | 212 599,42 | 199 516 | 13 083 |
| Системный блок | 219 490,68 | 188 135 | 31 356 |
| Системный блок C736424Ц NL-Intel Core i5-11400 / Gigabyte H510M H / 16GB / SSD 256Gb | 62 000,00 | 20 667 | 41 333 |
| Стойка-ресепшн | 572 457,63 | 348 245 | 224 213 |
| Частотный преобразователь запуска компрессора | 130 788,57 | 70 190 | 60 599 |
| Эл. системы (БЦ Чистые пруды) | 4 754 981,92 | 4 754 982 | - |
| Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001 | 24 752 164,69 | 1 551 049 | 23 201 115 |
| Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001 | 11 807 900,43 | 739 921 | 11 067 980 |
| Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды | 1 800 000 000 | - | 1 800 000 000 |

Источник: данные Заказчика

2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Рисунок 1 Местоположение Объекта



Источник: <http://google.ru/maps>

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

Описание Центрального административного округа

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

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

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

Описание Басманного района¹

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

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

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

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

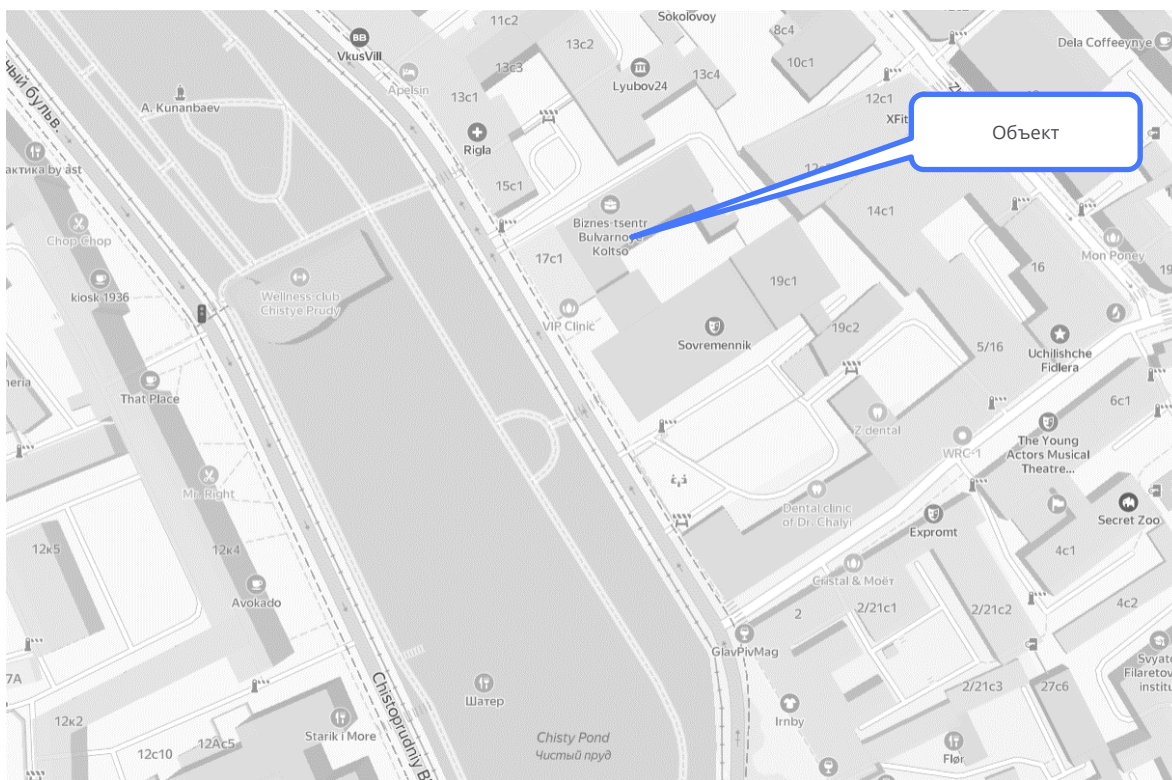
Локальное местоположение Объекта

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

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

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

Рисунок 2 Непосредственное окружение Объекта



Пешеходная доступность

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

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

Транспортная доступность

Оцениваемый Объект расположен на внешней стороне Бульварного кольца, на незначительном удалении от Чистопрудного бульвара. Бульварное кольцо - непрерывная последовательность бульваров и площадей в Центральном административном округе Москвы, общей протяжённостью в 9

км. Включает 10 бульваров. Бульварное не образует замкнутую окружность, на западе оно заканчивается у площади Пречистенских Ворот, а на востоке — у Большого Устьинского моста.

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

Визуализация

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

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

Выводы

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

2.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

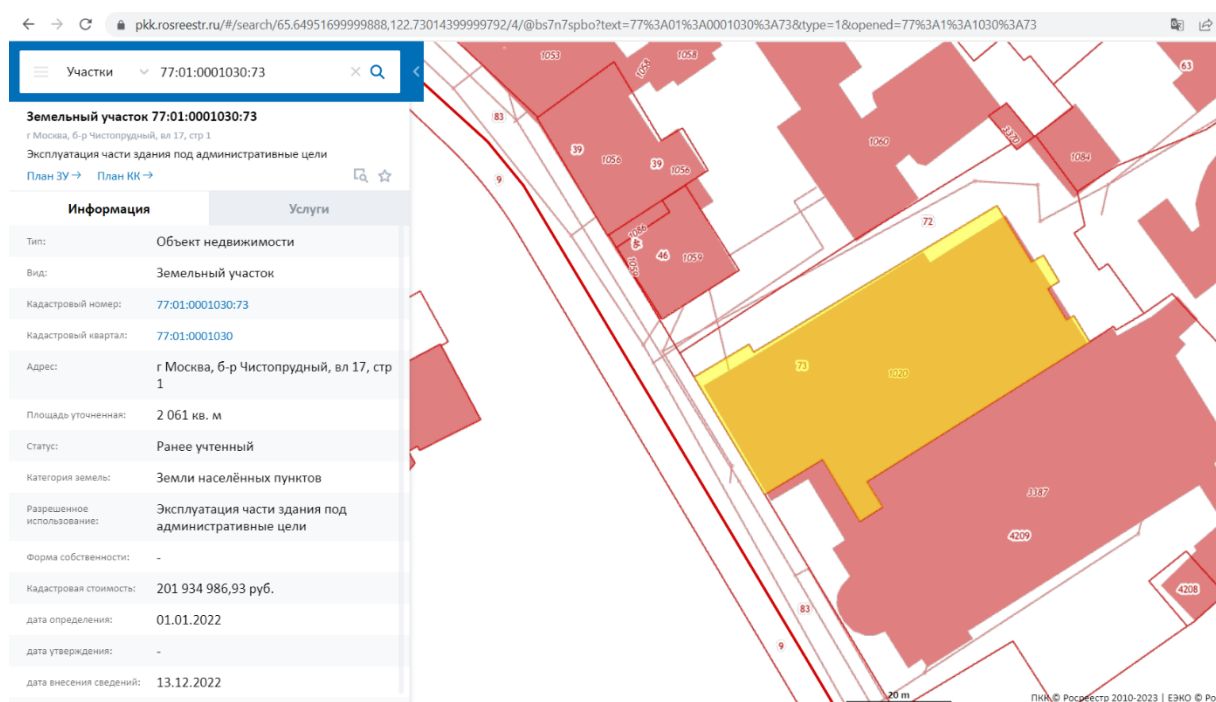
Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой.

Земельный участок

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

Ниже представлены схемы расположения земельных участков на кадастровой карте.

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



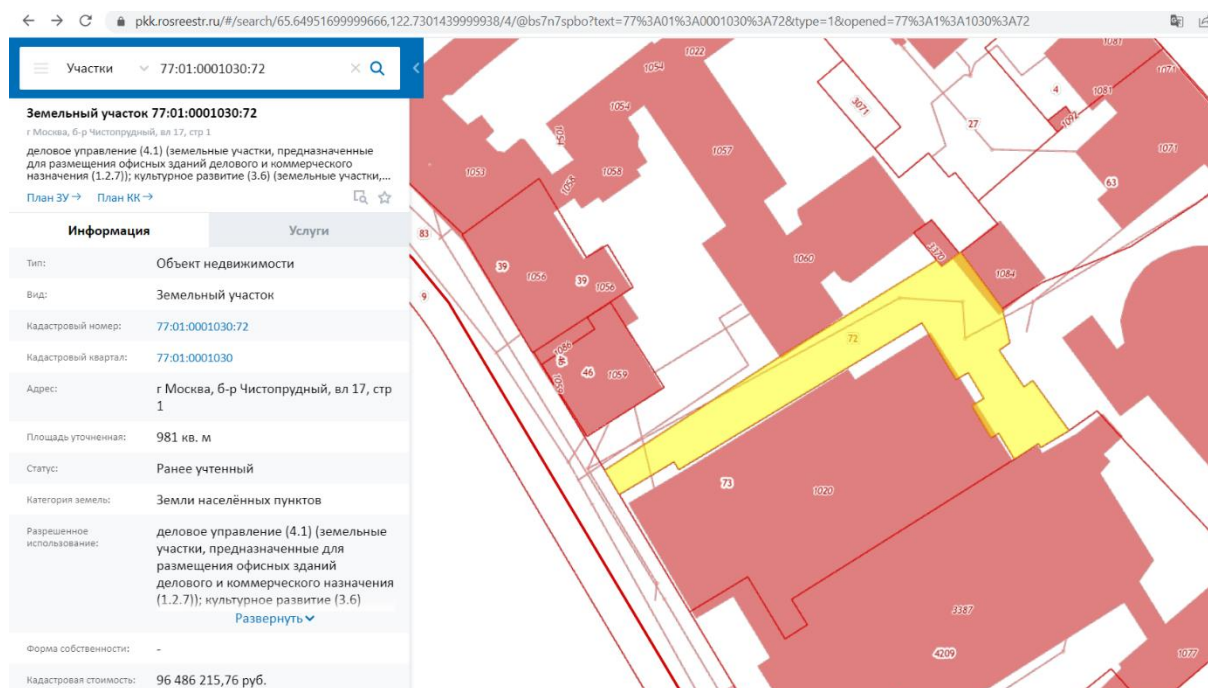
Участки 77:01:0001030:73

Земельный участок 77:01:0001030:73
г Москва, б-р 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, б-р Чистопрудный, вл 17, стр 1 |
| Площадь уточненная: | 2 061 кв. м |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование: | Эксплуатация части здания под административные цели |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 201 934 986,93 руб. |
| дата определения: | 01.01.2022 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 13.12.2022 |

Источник: <https://pk5.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) |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 96 486 215,76 руб. |

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

Таблица 2 Описание земельных участков

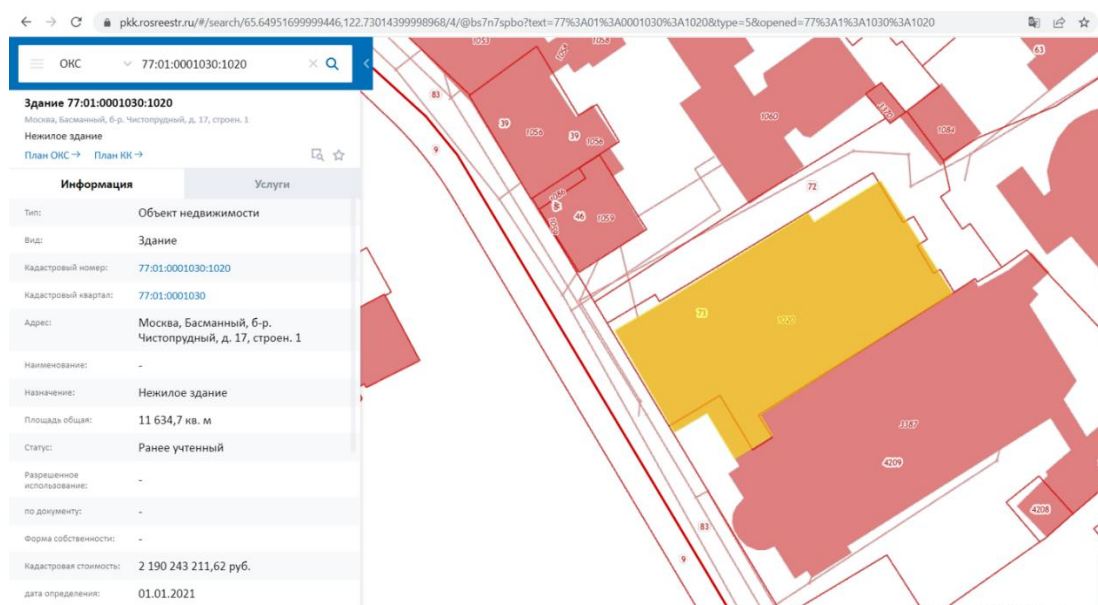
| Наименование показателя | Характеристика | |
|---|--|---|
| Наименование объекта | Земельный участок | Земельный участок |
| Адрес земельного участка | г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1 | г. Москва, Чистопрудный бульвар 17 стр.1 |
| Кадастровый номер земельного участка | 77:01:0001030:73 | 77:01:0001030:73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

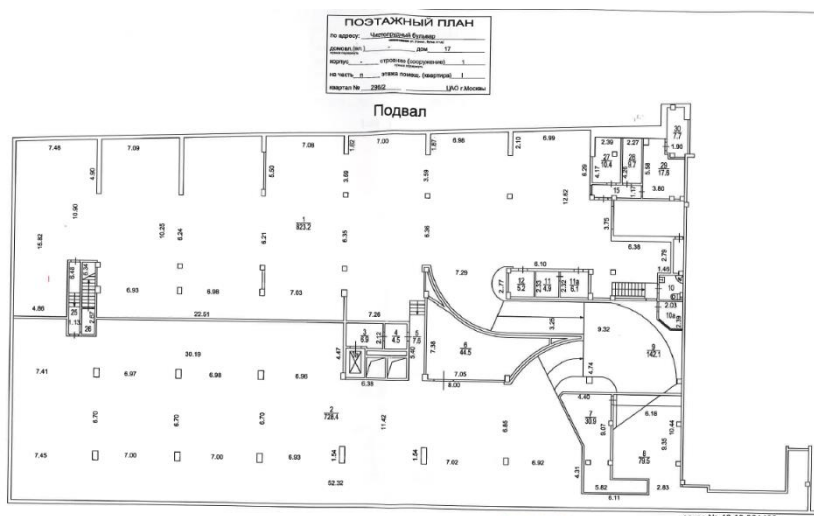
Ниже представлено описание зданий/помещений.

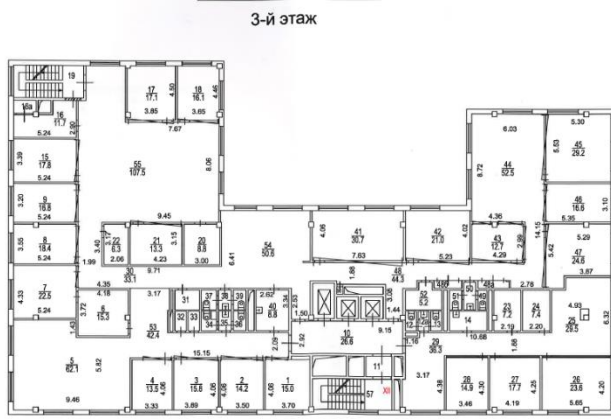
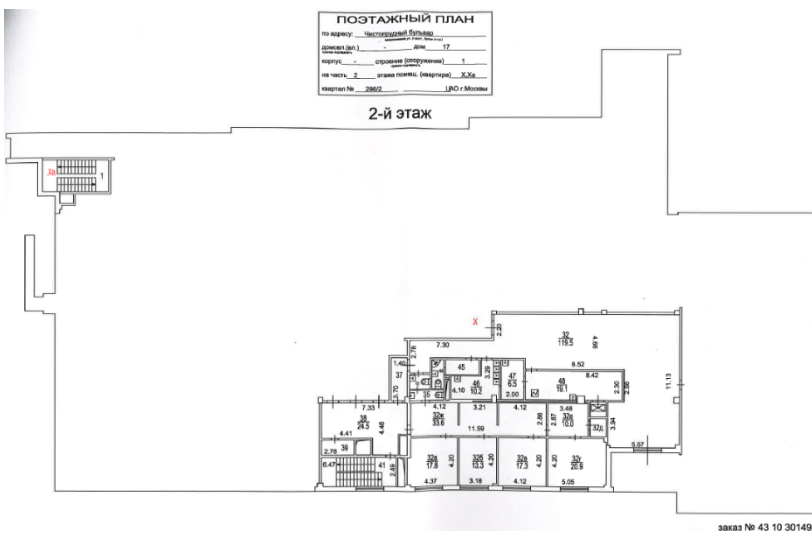
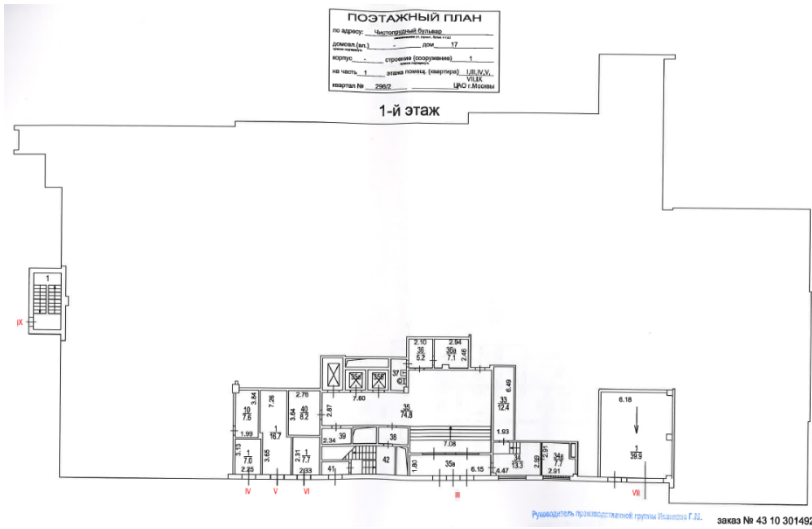
Таблица 3 Краткая характеристика нежилых помещений

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

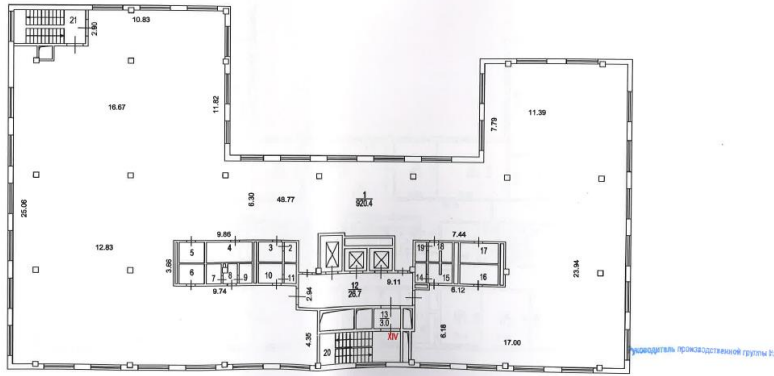
Источник: Выписка из ЕГР, поэтажные планы и экспликации

Поэтажные планы по данным технического паспорта БТИ приведены ниже.





4-й этаж



заказ № 43 10 301492

5-й этаж



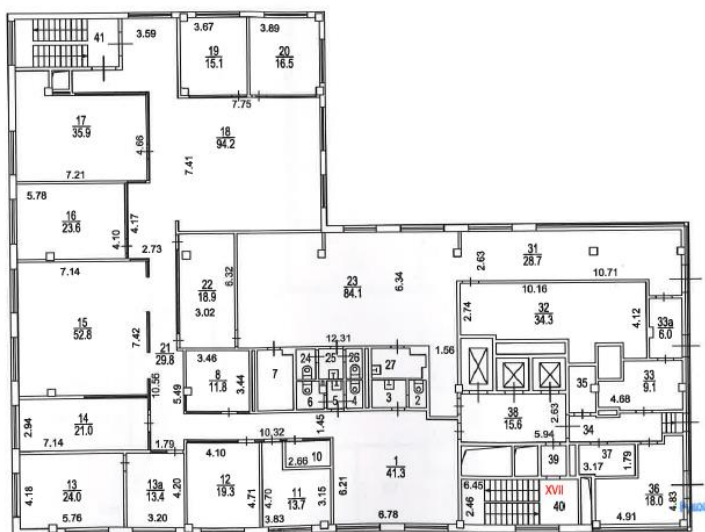
заказ 7

6-й этаж

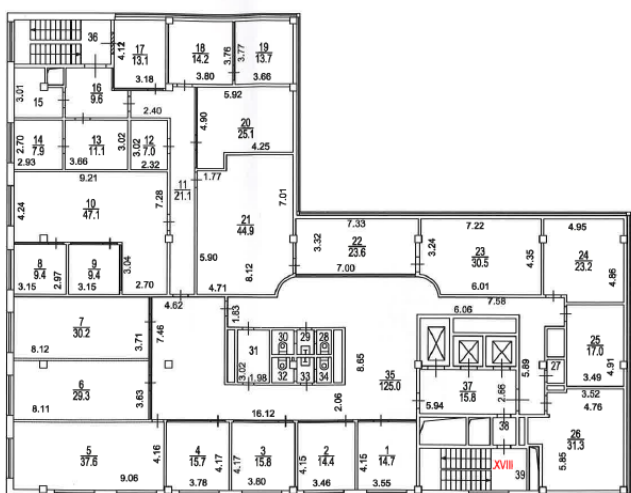


заказ № 4

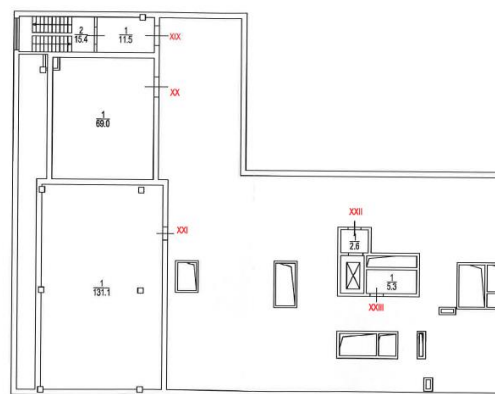
7-й этаж



8-й этаж



НАДСТРОЙКА



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

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

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика Объект имеет 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 6937,6 кв.м. Распределение арендуемой площади по уровням здания приведено в таблице ниже.

| Этаж | Арендуемая площадь (BOMA), кв.м | Назначение помещений |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| -1 этаж | 35,7 | - |
| 1 этаж | - | Офисные и вспомогательные помещения |
| 2 этаж | 388,0 | |
| 3 этаж | 1 156,4 | |
| 4 этаж | 1 155,4 | |
| 5 этаж | 1 072,7 | |
| 6 этаж | 1 163,6 | |
| 7 этаж | 1 123,9 | |
| 8 этаж | 841,7 | |
| Итого | 6937,6 | |

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"> Система охранной сигнализации – «Орион»; Система автоматической пожарной сигнализации – «Honeywell»; Система оповещения при пожаре, речевая; Система контроля доступа – «Parsec»; Система диспетчеризации – «Honeywell»; Система видео наблюдения аналог-цифра (Камеры уличные цифровые - 16 шт., внутренние аналоговые - 34 шт.); КТС – вневедомственная |
| Общеобменная вентиляция (Офисная часть) | <ul style="list-style-type: none"> Приточная установка – «WESPER» - 40000 м3/час, Франция. Вытяжная установка – «WESPER» - 32100 м3/час Вытяжки - «SYSTEMAIR» Швеция |
| Холодоснабжение | <ul style="list-style-type: none"> Холодильная машина – «CARIER» - 1205 кВт США Резервное холодоснабжение (круглогодичное) для серверных Холодильная машина – «WESPER» - 70 кВт. «AERMEC». |
| Кондиционирование | Фанкойлы - «CARIER» США |
| Теплоснабжение | Крышная газовая котельная (сдвоенный котел) – «DUOMAX-2000 HP» -1,823 Г кал/час Италия (не требует присутствия оператора, работает в автоматическом режиме) |
| Водоснабжение | Насосная станция – «Grundfoss» Германия |
| Пожаротушение | <ul style="list-style-type: none"> Насосы марки КМ. Россия. Противопожарная адресные ДИ и пожарная станция - Honeywell XLS 1000, подземная парковка сплинкера. Речевое оповещение о пожаре - SYS 2240 Система "Луч" – автоматический сигнал в МЧС о пожаре |

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

Информация о накопленном износе

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

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

Оценка технического состояния объекта капитального строительства

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

Таблица 5 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

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

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

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

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

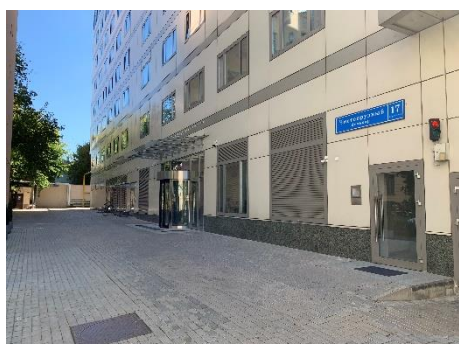
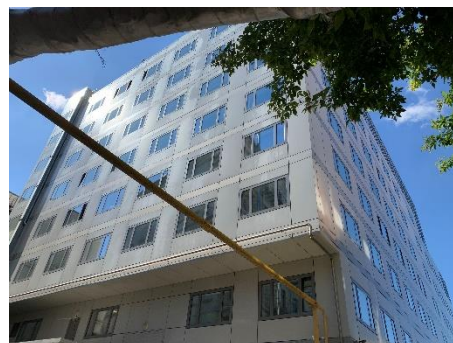
| Категория состояния | Состояние конструкций здания | Величина физического износа |
|----------------------|--|-----------------------------|
| Хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.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

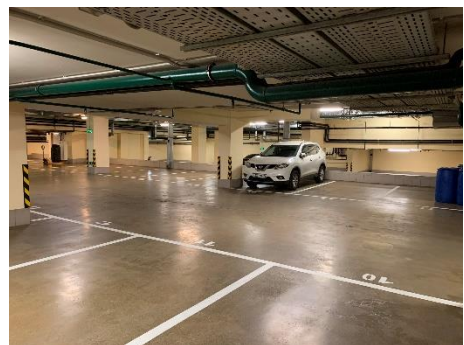
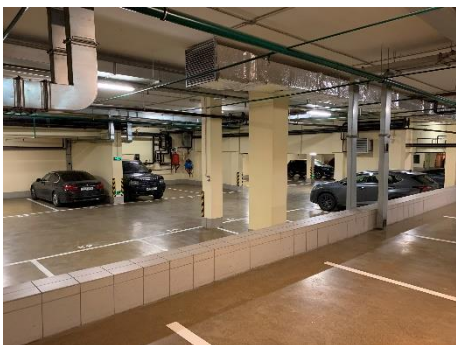
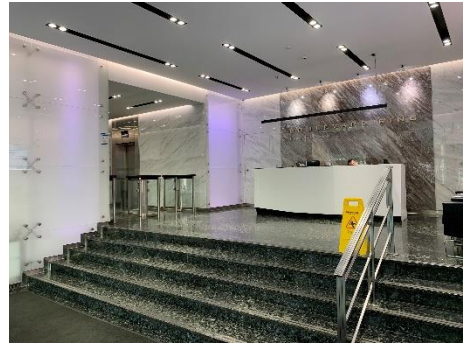
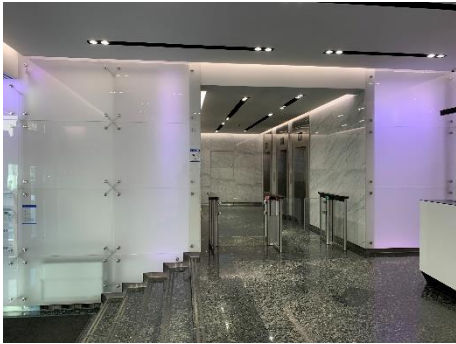
Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%).

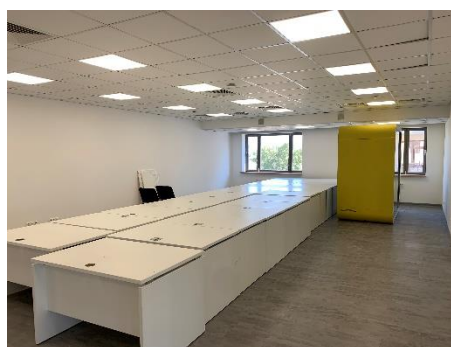
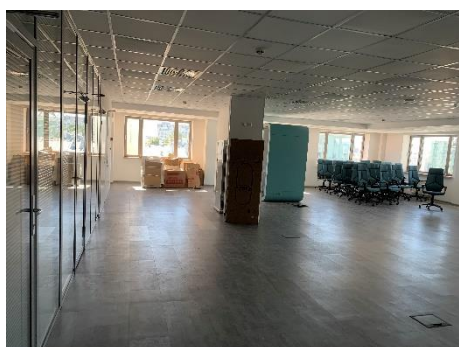
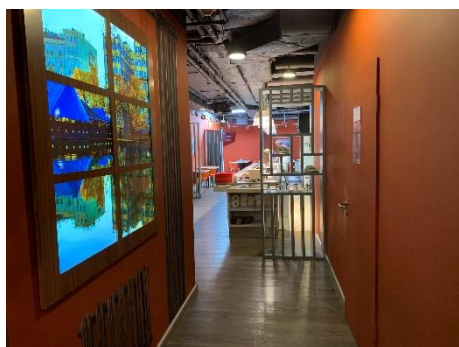
Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства

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

Фотографии Объекта







2.5 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

| Этаж | Арендуемая площадь (БТИ), кв.м | Арендуемая площадь (ВОМА), кв.м | Назначение помещений |
|--------------|--------------------------------|---------------------------------|---|
| -1 этаж | 35,7 | | склады Офисные и вспомогательные помещения, Столовая (2-й этаж) |
| 1 этаж | 285,8 | 388,0 | |
| 2 этаж | 934,0 | 1 156,4 | |
| 3 этаж | 970,1 | 1 155,4 | |
| 4 этаж | 939,8 | 1 072,7 | |
| 5 этаж | 926,1 | 1 163,6 | |
| 6 этаж | 656,9 | 1 123,9 | |
| 7 этаж | 666,5 | 841,7 | |
| 8 этаж | 285,8 | 388,0 | |
| Итого | 5414,9 | 6937,5 | |

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 BOMA, разработанная Ассоциацией BOMA International. Согласно стандартам BOMA арендуемая площадь – это математическая величина, которая состоит из Полезной площади помещения (она примерно равна, но всегда больше, чем площадь по БТИ) и части всех общественных и технических помещений здания. Арендуемая площадь по БОМА всегда больше площади по БТИ. Это вызвано наличием «нагрузки» и учетом площади внутренних стен, перегородок, колонн.

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

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

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

Таблица 7 Реестр арендаторов

| СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------|-------------------------------------|------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|--|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------------|------------|
| № | СТАТУС | АРЕНДАТОР | ЭТАЖ | GLA (БТИ), м2 / Парковочные места | GLA (BOMA), м2 / Парковочные места | ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ | ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ | ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ | Базовая Ставка в Валюте договора (по BOMA) | ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ | Ставка ОРЕХ в Валюте договора (BOMA) | ИНДЕКСАЦИЯ ОРЕХ | ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ | |
| 001 | Occupied | Союз Машиностроителей России | -1 | 10 | 10,40 | Склады | 27.03.2023 | 27.02.2023 | 23 076 | 0,00% | - | 0,00% | 27.03.2024 | |
| 002 | Occupied | Сислей Косметикс ООО | -1 | 25 | 25,30 | Склады | 01.07.2017 | 24.07.2024 | 12 360 | 0,00% | - | 3,00% | 01.07.2023 | |
| 003 | Vacant | Вакансия (ex. Офис АО Коливей-3) | 2 | 118 | 151,14 | Офисы | - | - | - | - | - | - | 31.12.2022 | |
| 004 | Occupied | ООО "Смайл китчен" | 2 | 168 | 236,86 | Офисы | 01.05.2023 | 08.12.2023 | 2 744 | 0,00% | - | 0,00% | 01.05.2024 | |
| 005 | Vacant | Вакансия (ex. Термон) | 3 | 545 | 670,43 | Офисы | - | - | - | - | - | - | 31.12.2022 | |
| 006 | Occupied | ООО КСН | 3 | 99 | 125,57 | Офисы | 01.08.2023 | 31.07.2026 | 35 982 | 5,00% | - | - | 01.08.2024 | |
| 007 | Vacant | ИИСИ (ВКСР АО) | 3 | 290 | 360,41 | Офисы | 22.01.2018 | 21.12.2023 | 43 803 | 2,00% | - | - | 0,00% | 22.01.2024 |
| 009 | Occupied | ООО "СталСталь" | 4 | 422 | 485,30 | Офисы | 01.11.2023 | 31.10.2028 | 35 000 | - | 10 000 | - | 0,00% | 01.11.2024 |
| 010 | Occupied | Союз Машиностроителей России | 4 | 548 | 670,13 | Офисы | 27.03.2023 | 27.03.2027 | 30 257 | 0,00% | - | - | 0,00% | 27.03.2024 |
| 011 | Occupied | Сислей Косметикс ООО | 5 | 401 | 400,80 | Офисы | 25.07.2016 | 24.07.2024 | 35 646 | 3,00% | 7 002 | - | 3,00% | 01.04.2024 |
| 012 | Occupied | ООО СК "Новая Жизнь" | 5 | 206 | 258,50 | Офисы | 07.09.2023 | 06.09.2026 | 39 986 | 5,00% | 1 241 | - | 5,00% | 07.09.2024 |
| 013 | Occupied | ЕАБР | 5 | 333 | 413,43 | Офисы | 05.03.2022 | 05.03.2025 | 36 822 | 5,00% | 5 925 | - | 5,00% | 05.03.2023 |
| 014 | Occupied | ЕАБР | 6 | 582 | 741,22 | Офисы | 05.03.2022 | 05.03.2025 | 35 857 | 5,00% | 5 770 | - | 5,00% | 05.03.2023 |
| 015 | Occupied | ООО Хаб Шиплинг | 6 | 344 | 422,42 | Офисы | 01.07.2023 | 01.07.2026 | 37 767 | 5,00% | - | - | 0,00% | 01.07.2024 |
| 016 | Occupied | Российский аукционный дом | 7 | 516 | 637,32 | Офисы | 05.04.2023 | 31.05.2025 | 36 948 | 3,00% | - | - | 3,00% | 10.05.2024 |
| 036 | Occupied | Российский аукционный дом | 7 | 141 | 191,83 | Офисы | 05.04.2023 | 31.05.2025 | 33 640 | 3,00% | - | - | 3,00% | 10.05.2024 |
| 037 | Occupied | Российский аукционный дом | 7 | 0 | 294,74 | Офисы | 05.04.2023 | 31.05.2025 | - | 3,00% | - | - | 3,00% | 10.05.2024 |
| 038 | Occupied | Карнелутти Руссия ООО | 8 | 343 | 439,98 | Офисы | 07.08.2019 | 31.05.2025 | 34 104 | 5,00% | - | - | 5,00% | 01.10.2024 |
| 039 | Occupied | ЕАБР | 8 | 324 | 401,68 | Офисы | 05.03.2022 | 05.03.2025 | 36 819 | 5,00% | 5 925 | - | 5,00% | 05.03.2023 |
| 017 | Occupied | Сислей Косметикс ООО | -1 | 1 | 1,00 | Паркинг | 01.07.2023 | 24.07.2024 | 288 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.07.2024 |
| 018 | Occupied | Сислей Косметикс ООО | -1 | 3 | 3,00 | Паркинг | 01.01.2020 | 24.07.2024 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.01.2023 |
| 020 | Occupied | АО ЗКС | -1 | 1 | 1,00 | Паркинг | 01.01.2023 | 30.11.2023 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.01.2024 |
| 021 | Occupied | ИП Мишина Светлана Алексеевна | -1 | 1 | 1,00 | Паркинг | 01.03.2023 | 31.01.2024 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.03.2024 |
| 022 | Occupied | ОООР "Союз машиностроителей России" | -1 | 3 | 3,00 | Паркинг | 27.03.2023 | 26.01.2024 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 27.03.2024 |
| 023 | Occupied | АО РАД | -1 | 5 | 5,00 | Паркинг | 10.05.2023 | 09.04.2024 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 10.05.2024 |
| 025 | Occupied | ООО "ССИ Шефер Шоп" | -1 | 4 | 4,00 | Паркинг | 01.07.2022 | 01.05.2024 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.07.2023 |
| 026 | Occupied | ООО "СЦР" | -1 | 5 | 5,00 | Паркинг | 01.10.2020 | 01.09.2024 | 324 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.10.2023 |
| 032 | Occupied | ООО СК "Новая Жизнь" | -1 | 3 | 3,00 | Паркинг | 07.09.2023 | 06.09.2026 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 07.09.2024 |
| 033 | Occupied | ЕАБР | -1 | 2 | 2,00 | Паркинг | 05.03.2022 | 05.03.2025 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 05.03.2023 |
| 034 | Occupied | ООО "СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС" | -1 | 1 | 1,00 | Паркинг | 25.07.2016 | 24.07.2024 | 288 800 | 0,00% | - | - | 0,00% | 25.07.2023 |
| 035 | Occupied | ООО Хаб Шиплинг | -1 | 4 | 4,00 | Паркинг | 01.07.2023 | 01.07.2026 | - | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.07.2024 |
| 040 | Occupied | Карнелутти Руссия ООО | -1 | 1 | 1,00 | Паркинг | 07.08.2019 | 06.09.2028 | - | 0,00% | - | - | 0,00% | 07.08.2023 |
| 041 | Occupied | ООО "СталСталь" | -1 | 3 | 3,00 | Паркинг | 01.11.2023 | 31.10.2028 | 312 000 | 0,00% | - | - | 0,00% | 01.11.2024 |
| | Vacant | Вакансия | -1 | 25 | 25,00 | Паркинг | - | - | 0 | 0,00% | - | - | 0,00% | 31.12.2022 |
| | Vacant | Вакансия | -1 | 1 | 1,00 | Паркинг | - | - | 0 | 0,00% | - | - | 0,00% | 31.12.2022 |

Источник: реестр арендаторов на 30.11.2023, 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 III КВАРТАЛА 2023 Г.

Рисунок 3 Основные индикаторы рынка

| | I-III кв. 2021 | I-III кв. 2022 | I-III кв. 2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Общий объем инвестиций*, \$ млн | 1 050 | 1 697 | 5 465 |
| Общий объем инвестиций*, млрд руб. | 77 | 111 | 452 |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», % | | | |
| Офисная недвижимость | 9–10 | 9–9,5 | 10–11 |
| Торговая недвижимость | 9–10 | 9–10 | 10–11 |
| Складская недвижимость | 11,5–12,5 | 10,5–11,5 | 11–13 |

Источник: Nikoliers

Основные итоги

По итогам девяти месяцев 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 452 млрд. руб., или \$5 465 млн (без учета производств и площадок под девелопмент), что в 2,5 раза превышает годовые результаты за 2022 г. и в 4 раза — за 2021 г. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Объем транзакций сохраняется на высоком уровне благодаря эффекту отложенного спроса и появлению в продаже ряда объектов, которые ранее не маркетировались на рынке. Как и в предыдущем периоде, в III квартале 2023 г. был зафиксирован ряд крупных сделок, связанных с продажей активов, в том числе — портфелей компаний, сокращающих свое присутствие на рынке или уходящих из России.

Например, Группа Газпромбанк стала владельцем сети торговых центров МЕГА в России, выкупив их у шведской Ingka Centres, российская компания «АРМ» приобрела портфель из магазинов и распределительного центра сети Decathlon, федеральный ритейлер X5 Group — сеть «Виктория

Балтия» с магазинами и распределительными центрами в Калининграде, а «Прспект групп» — активы финского строительного концерна SRV Group.

В 2023 г. интересом у инвесторов пользовались как активы институционального качества — действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами, — так и объекты, приобретаемые для собственных нужд. Также интерес покупателей вызывают стрессовые активы с большим потенциальным апсайдом, в том числе — залоговые объекты недвижимости, реализуемые на торгах.

Рисунок 3-4 Динамика объема инвестиций



■ Объем инвестиций в долларах США (правая ось) ■ Объем инвестиций в рублях (левая ось)
 *Объем инвестиций в данном отчете не включает транзакции с производствами и площадками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

Рисунок 3-5 Распределение объема сделок по источнику капитала продавца



Источник: Nikoliers

Рисунок 3-6 Географическое распределение объема сделок



Источник: Nikoliers

Рисунок 3-7 Динамика ставок капитализации «прайм»



Источник: Nikoliers

Распределение инвестиций и ключевые сделки

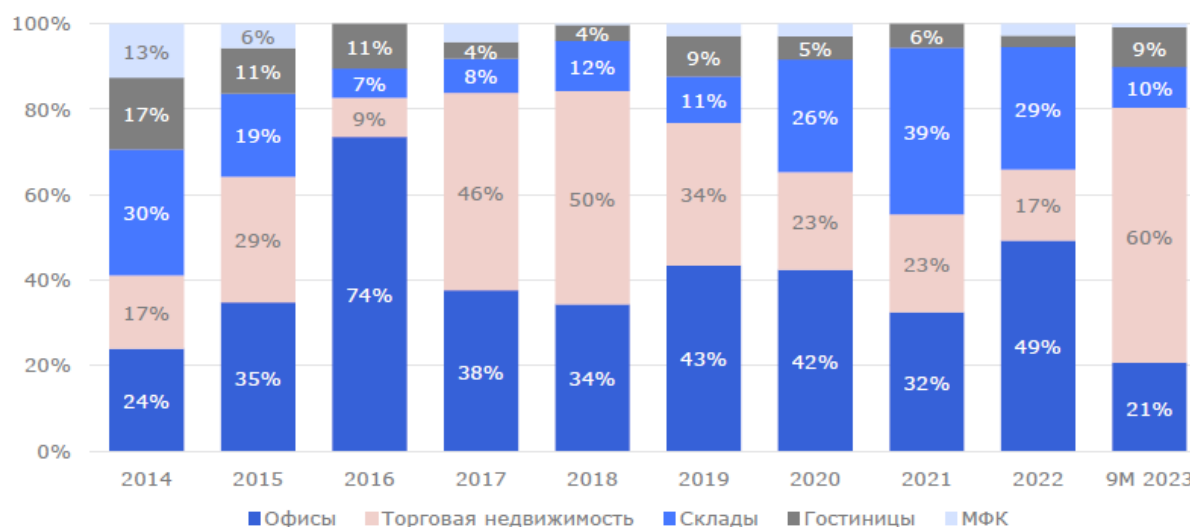
Основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось 60%, или 269 млрд руб. (\$3 171 млн). Лидерство торгового сегмента во многом обусловлено высоким количеством «вынужденных» сделок, которые произошли в результате ухода иностранных игроков с российского рынка. Далее идет офисный сегмент, который занял 21%, или 93 млрд руб. (\$1 133 млн). Гостиничный и складской сегменты заняли практически равные доли в структуре сделок — 9% или 42 млрд руб. (\$552 млн) и 10% или 43 млрд руб. (\$566 млн) соответственно.

В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. Ключевой сделкой в сегменте за III квартал стало приобретение структурой «Элма Групп» городского складского комплекса «Шоссейная» на юго-востоке Москвы.

В офисном сегменте практически все объекты были приобретены с целью последующего использования под собственные нужды. Среди них: один из двух корпусов iCity (правительство Москвы), площади в «ОКО II» («Россельхозбанк»), БЦ Orbital («Нацпроектстрой»), а также «Химки Бизнес Парк» («КЛС-Химки»).

В гостиничном сегменте в связи с уходом иностранных инвесторов и развитием внутреннего туризма растет интерес локальных инвесторов к региональным рынкам: в начале года Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей в четырех городах России, а в III квартале стала владельцем проекта строительства отеля 3* в Пскове.

Рисунок 3-8 Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: Nikoliers

Продолжает укрепляться рост доли рентных фондов в структуре локальных инвесторов. В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. ЗПИФ приобретают активы с долгосрочными договорами аренды с федеральными розничными сетями и ключевыми маркетплейсами, а также логистами, обеспечивающими их деятельность.

В III квартале 2023 г. Central Properties были приобретены склад FM Logistic в Дмитрове и ТРЦ «Триумф Молл» в Саратове с целью формирования ЗПИФН УК PARUS Asset Management.

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости. Пока мы не наблюдаем роста сделок, пропорционально увеличению предложения, однако объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что особенно актуально в условиях возросшей себестоимости капитального строительства.

В III квартале 2023 г. были реализованы на торгах в Москве: БЦ «Карьер» (частный инвестор), офисный центр на Вознесенском проспекте («Первый»), ТЦ «Премьера» («Ситиград») и ТЦ «Аквилон» (частный инвестор, Московская обл.); в Иркутске — «Jam Молл» («Сервисмолл»).

Тенденции и прогнозы

Рекорды на рынке инвестиций 2023 г. во многом обусловлены выходом иностранных инвесторов из российских активов. По итогам года мы ожидаем, что объем инвестиций составит порядка 500 млрд рублей. В среднесрочной перспективе объем транзакций начнет стабилизироваться — многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров.

Главным ограничением для рынка инвестиций в недвижимость в IV квартале 2023 г. может стать рост и сохранение на высоком уровне процентных ставок финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ. Она ограничивает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов игроками из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно сконцентрирован в Московском регионе — 57%; в Санкт-Петербургской агломерации — 14%, в регионах — 29%.

Высокий интерес инвесторов к российским регионам особенно прослеживается в складском и гостиничном сегментах.

С учетом планов расширения деятельности компаний из сферы электронной коммерции и розничной торговли в ближайшей перспективе в регионах ожидается дальнейшее увеличение объемов нового складского строительства.

Развитие внутреннего туризма также становится драйвером усиления инвестиционной активности в регионах. Государственная поддержка туристической отрасли, направленная на создание качественного предложения и инфраструктуры, позволит российскими гостиничными операторами наращивать портфели за счет покупки и реновации старого фонда, а также инвестирования в создание курортов.

Таблица 3-1 Ключевые реализованные объекты с начала 2023 г.

| Объект | Регион | Площадь |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Торговая недвижимость | | |
| ТРЦ МЕГА (14 шт.) | Москва, Санкт-Петербург, регионы | 2 300 000 кв. м |
| ТЦ Park House (7 шт.) | Москва, Санкт-Петербург, регионы | 420 000 кв. м |
| ТРЦ Метрополис | Москва | 205 000 кв. м |
| ТРЦ Columbus | Москва | 136 000 кв. м |
| ТЦ Аквामолл | Москва | 120 000 кв. м |
| ТЦ Невский центр | Санкт-Петербург | 91 000 кв. м |
| ТЦ Триумф Молл | Саратов | 58 000 кв. м |
| Складская недвижимость | | |
| СК FM Logistic в Дмитрове | Московская область | 120 000 кв. м |
| Трилоджи Парк Томилино | Москва | 108 000 кв. м |
| PNK Парк Валищево, PNK Парк Шушары | Москва, Санкт-Петербург | 65 000 кв. м |
| СК Шосейная | Москва | 35 000 кв. м |
| KazanExpress | Казань | 30 000 кв. м |
| Офисная недвижимость | | |
| Pulkovo Sky | Санкт-Петербург | 76 000 кв. м |
| iCity | Москва | 47 000 кв. м |
| Химки Бизнес-Парк | Москва | 42 000 кв. м |
| Skylight | Москва | 30 000 кв. м |
| Легион II | Москва | 28 000 кв. м |
| ОКО II | Москва | 13 400 кв. м |
| Пушной дом | Санкт-Петербург | 12 600 кв. м |
| Гостиничная недвижимость | | |
| Портфель Wenaas Hotel Russia | Москва, Санкт-Петербург, регионы | 264 000 кв. м |
| Курорт Архыз | Карачаево-Черкесская республика | - |

Источник: Nikoliers

3.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

Таблица 2 Основные индикаторы рынка

| | I–III кв. 2021 | I–III кв. 2022 | I–III кв. 2023 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Общий объем предложения, млн кв. м | 19,4 | 19,6 | 20,0 |
| Класс А | 4,9 | 5,1 | 5,4 |
| Класс В+/- | 14,5 | 14,5 | 14,6 |
| Объем ввода, тыс. кв. м | 497,6 | 223,6 | 187,2 |
| Класс А | 394,7 | 151 | 163,2 |
| Класс В+/- | 102,9 | 72,6 | 24,0 |
| Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м | 1 126 | 610 | 1 416 |
| Доля вакантных площадей, % | 8,0 | 8,1 | 7,4 |
| Класс А | 9,5 | 11,9 | 11,6 |
| Класс В+/- | 7,5 | 6,8 | 5,8 |
| Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год | 23 710 | 21 575 | 21 374 |
| Класс А | 28 314 | 27 301 | 25 764 |
| Класс В+/- | 19 876 | 18 371 | 17 832 |

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

Источник: Nikoliers

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

Изменение ключевых индикаторов рынка указывает на всплеск интереса к офисной недвижимости. Уровень вакантности снизился на 0,6 п.п. по отношению к предыдущему кварталу и составляет самое низкое значение за последние два года.

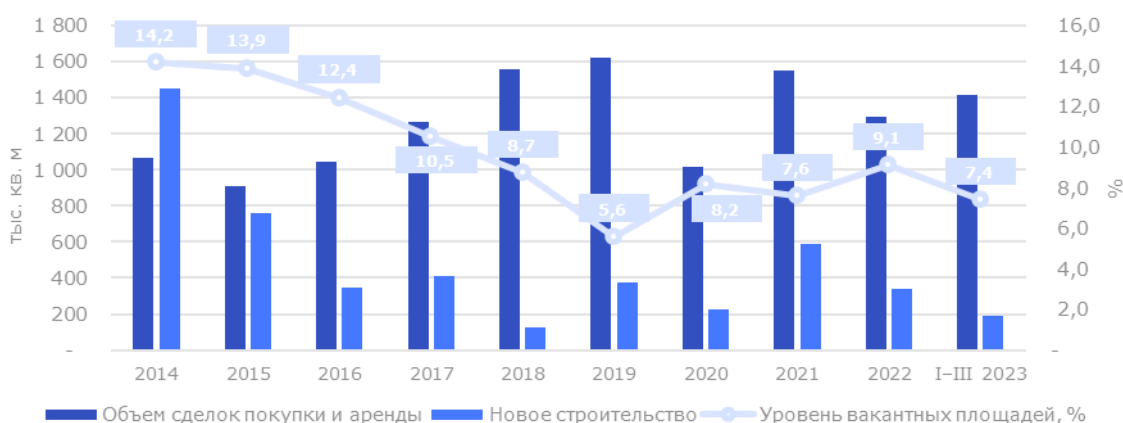
Корректировка средневзвешенных ставок аренды связана в большей мере с высоким объемом сделок и уходом с рынка ликвидного предложения. На среднюю ставку продолжает оказывать влияние падение стоимости в менее востребованных объектах за пределами МКАД.

По итогам девяти месяцев 2023 г. ввод новых качественных офисов составил 187,2 тыс. кв. м, из них на ввод III квартала приходится восемь новых объектов, что по-прежнему ниже объема ввода аналогичного периода последних двух лет.

На протяжении текущего года наблюдается ряд крупных сделок покупки офисных объектов, что связано как с потребностью участников рынка приобрести высококачественный актив крупной площади, предложение которых сейчас ограничено, так и с реализацией отложенного спроса и развитием российского бизнеса.

Так уровень спроса за период I–III кварталов 2023 г. составил 1 416 тыс. кв. м, что является рекордным объемом девяти месяцев за всю историю наблюдений.

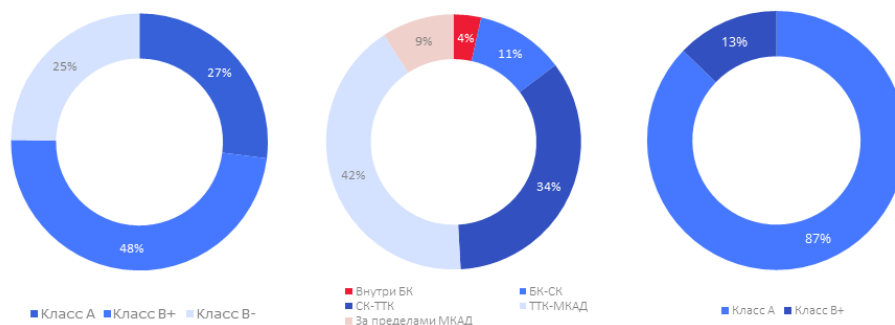
Рисунок 3-9 Динамика основных показателей, класс А и В+/-



Источник: Nikoliers

Предложение

Рисунок 3-10 Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, %



Источник: Nikoliers

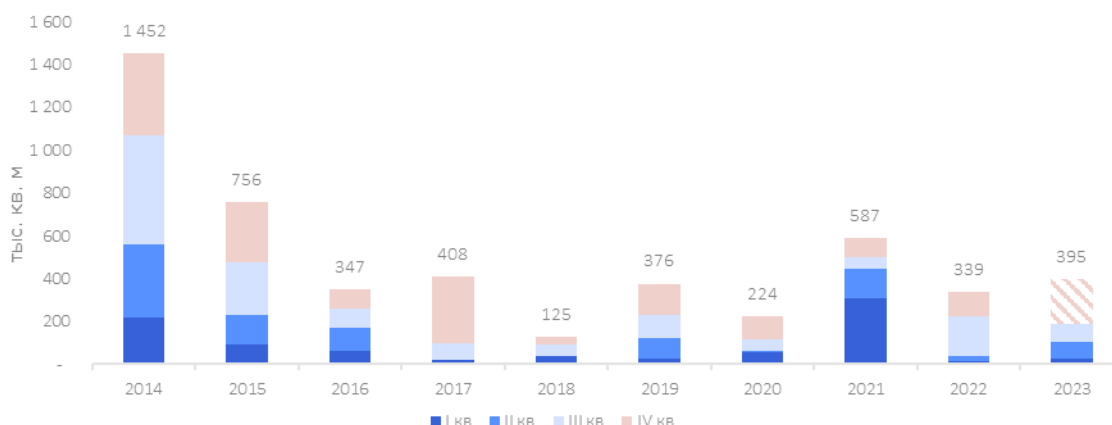
За девять месяцев 2023 г. введено в эксплуатацию 187,2 тыс. кв. м качественных офисных площадей, из них объем офисов класса А составляет 87,2%.

На III квартал 2023 г. пришелся ввод восьми новых офисных объектов, таких как два корпуса в составе бизнес-парка «Останкино» (корпус 4 и 5), БЦ Lucky (стр. 6), Alcon III (Alcon Tower), БЦ на Земледельческом переулке, 20А, торгово-офисный комплекс в составе ЖК по адресу Хорошевское шоссе 25Б, а также введен Инновационный центр МГУ (образовательный кластер с офисными площадями) и завершена реконструкция в квартале PANGAEA.

Объем ввода III квартала 2023 г. сконцентрирован за пределами Третьего транспортного кольца (65,2%) и в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (34,8%). Новое строительство текущего квартала приходится преимущественно на Сушевский субрынок благодаря вводу 34,7 тыс. кв. м в бизнес-парке «Останкино». При этом оба корпуса были проданы еще до ввода в эксплуатацию, поэтому прирост вакантности в данной локации не наблюдается.

По итогам 2023 г. анонсирован ввод в эксплуатацию офисного строительства на уровне 395 тыс. кв. м, что на 16% больше итогового значения 2022 г. Срок ввода некоторых объектов может быть перенесен на будущий год, но заморозки уже строящихся объектов не ожидается.

Рисунок 3-11 Динамика ввода офисных площадей



Источник: Nikoliers

Строительство офисной недвижимости

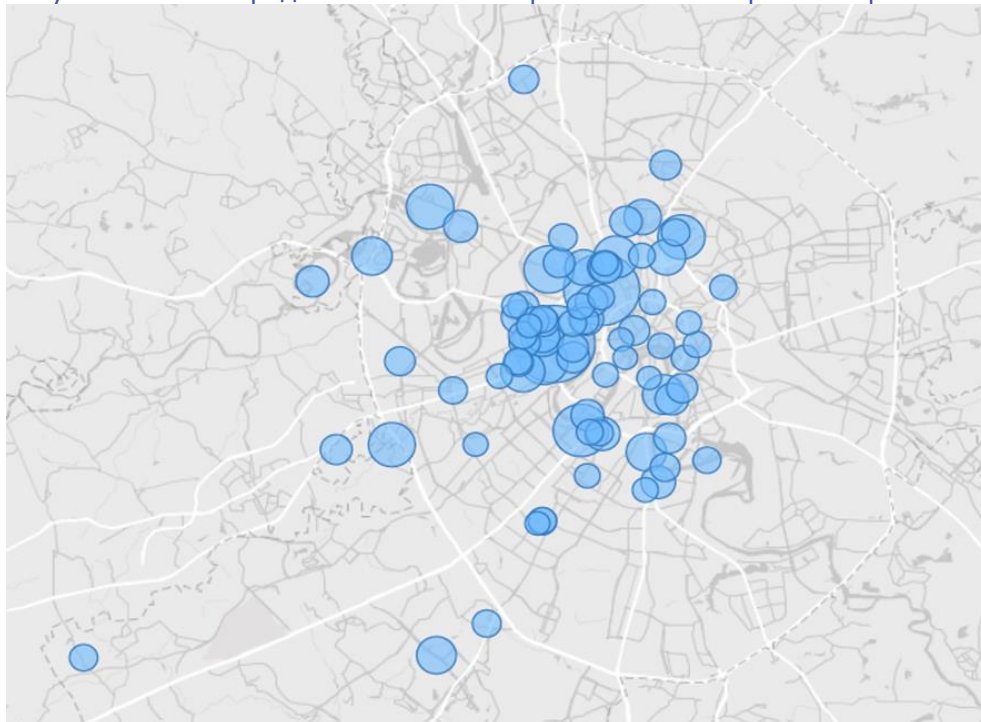
Девелоперская активность в 2023 г. начала восстановление после замедления прошлого года на фоне обострения геополитических факторов. В настоящее время девелоперы все еще с осторожностью вступают в новые проекты, хотя и появляется информация о ряде интересных офисных локаций. Рост ключевой ставки выступает фактором снижения привлекательности строительства на фоне удорожания финансирования, однако потребность московского рынка в качественных офисах стимулирует создание высоколиквидных проектов.

59% объема строительства приходится на зону ТТК-МКАД. Локация по-прежнему выступает важнейшим параметром при выборе расположения офиса. Развитие московского транспорта может стать новой силой притяжения к объектам, сосредоточенным в ключевых пересадочных узлах Москвы. Спрос по-прежнему преобладает в центральной зоне, однако на фоне дефицита качественных офисных зданий на покупку есть возможность привлечения интересанта уникальным ценностным предложением в неочевидных для него локациях.

Поддерживающими факторами интереса к созданию офисных объектов выступает программа комплексного развития территорий, позволяющая на месте неэффективных промышленных зон создать multifunctional кластеры. Кроме того, льгота в рамках проекта по созданию мест приложения труда выступает дополнительным источником офисных проектов.

На фоне повышенного интереса к приобретению объектов в собственность в предпочтительном способе реализации преобладает продажа. Доля предложений на покупку составляет порядка 75% от общего объема площадей в уже строящихся объектах.

Рисунок 3-12 Распределение объема строительства и офисных проектов с вводом в 2023–2026 гг.



Источник: Nikoliers

Динамика вакантности

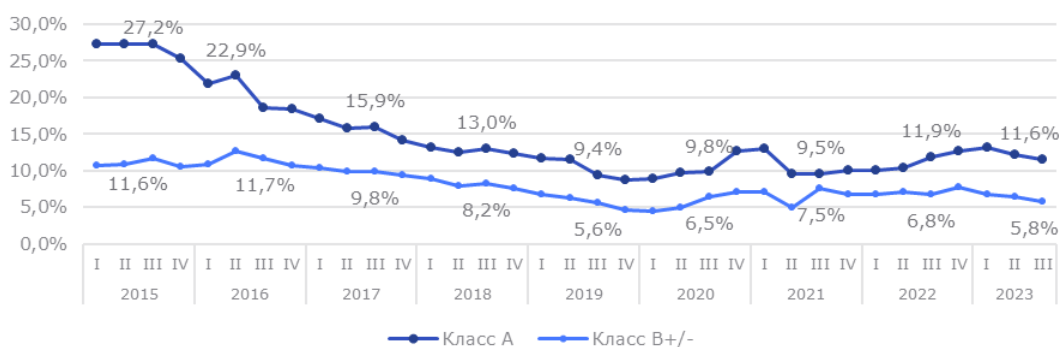
По итогам девяти месяцев 2023 г. активный спрос на офисы снизил уровень вакантности до отметки 7,4%, что является рекордно низким значением за аналогичный период последних двух лет.

Объем чистого поглощения демонстрирует позитивную динамику и на конец III квартала 2023 г. составляет 480,4 тыс. кв. м.

Динамика вакантности указывает на заполняемость офисов, особенно в наиболее привлекательных локациях Москвы. Так, вакантность снижается в Центральном деловом районе на 1,3 п.п. к предыдущему периоду, в премиум-локациях – на 1,1 п.п. и в Ленинградском деловом коридоре на 0,6 п.п.

При этом среднерыночное снижение вакантности и в классе А, и классе В+/- составляет по 0,6 п.п., что говорит о приблизительно одинаковой активности потребителей разного ценового сегмента и офисного рынка в целом.

Рисунок 3-13 Доля свободных площадей по классам



Источник: Nikoliers

Коммерческие условия

На средневзвешенные ставки аренды оказывает негативное влияние ситуация в менее популярных локациях и отдаленных районах Москвы за пределами МКАД. Заполняемость объектов в дорогом ценовом сегменте также двигает вниз среднерыночное значение ставки, в то время как существующее предложение не демонстрирует серьезного снижения в цене.

Стоимость аренды в Центральном деловом районе стабильна, при этом снижение ставки в Премиум субрынке на 2,1% по сравнению с предыдущим кварталом связано с заполнением ряда дорогих предложений. В ММДЦ «Москва-Сити» фиксируется рост арендной ставки на 12,4% в связи с наличием новых предложений в высоком ценовом сегменте.

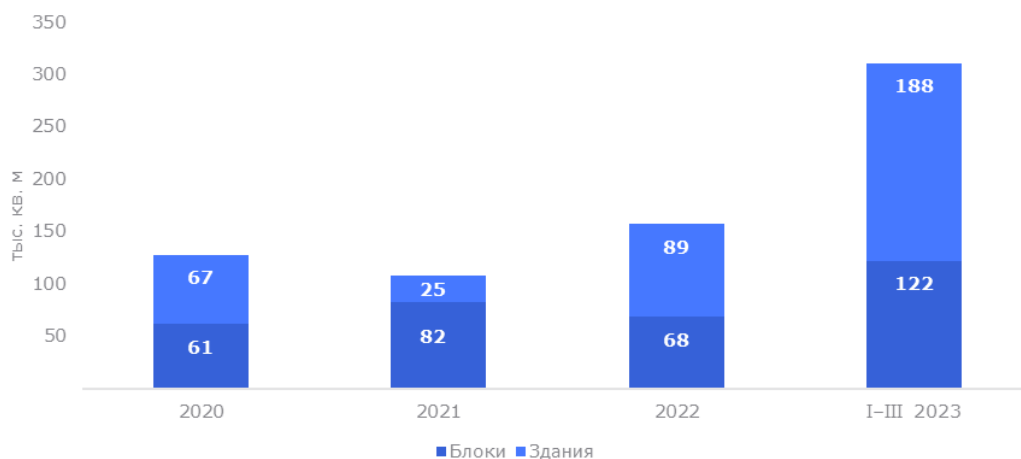
Рисунок 3-14 Динамика ставок аренды по классам



Источник: Nikoliers

Рынок продаж офисных помещений

Рисунок 3-15 Распределение сделок купли-продажи офисных объектов



Источник: Nikoliers

Продажи офисных объектов продолжают демонстрировать рекордные значения. В III квартале 2023 г. прошел ряд крупных сделок на рынке продаж в пользу компаний сектора ИТ и телекоммуникаций, государственных корпораций и организаций сферы строительства и девелопмента.

Порядка 22% сделок по объему площадей в 2023 г. представлено сделками купли-продажи. Такой высокий уровень покупок конечными пользователями в офисном сегменте зафиксирован впервые. В среднем доля сделок покупки ранее не превышала 14% от общего объема офисного спроса.

Подобный рост сделок объясняется рыночными условиями, когда приобретение объекта в собственность выступает ценностным активом в ликвидной форме и вариантом сбережения средств с перспективой роста в цене.

Интерес к приобретению целых зданий по-прежнему на высоком уровне: по итогам девяти месяцев такие сделки составляют 61% от объема покупок площадей. Новые бизнес-центры, отвечающие современным потребностям, – всегда привлекательный вариант для стейкхолдеров. При этом наличие свободных финансов в распоряжении компаний выступает дополнительным импульсом роста вложения денежных средств в имущество.

Таблица 3-3 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I–III квартале 2023 г.

| Компания | Площадь, кв.м | Тип сделки | Бизнес-центр | Адрес | Класс |
|------------------|---------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| Мэрия Москвы | 47 000 | Продажа | iCity Time Tower | Шмитовский проезд, 37 | A |
| VK | 30 487 | Продажа | SkyLight, стр. А | Ленинградский пр-т, 39, стр. А | A |
| «Нацпроектстрой» | 27 271 | Продажа | Orbital | 3-я Магистральная улица, 10 | A |
| ГК «Астра» | 22 250 | Продажа | Останкино Бизнес Парк, фаза II | Огородный пр-д, 16 | A |
| «Россельхозбанк» | 13 396 | Продажа | Око Фаза II | 1-й Красногвардейский пр-д, 19 | B+ |

Источник: Nikoliers

Предложение офисов в строящихся зданиях

Рисунок 3-16 Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками

| | | |
|---|---------------------|--------------------------------------|
| Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо | Москва-Сити | Третье транспортное кольцо - МКАД |
| 403 тыс. руб./кв. м | 622 тыс. руб./кв. м | 360 тыс. руб./кв. м |

Источник: Nikoliers

Покупка зданий на ранней стадии строительства позволяет подобрать интересный вариант по привлекательной цене. Учитывая устаревание существующих зданий и потребность в современных пространствах, приобретение нового бизнес-центра становится интересным вариантом долгосрочного размещения структур бизнеса. Снижение темпов ввода нового строительства качественных офисов на фоне растущего спроса со стороны покупателей приводит к быстрому сокращению предложений в экспозиции.

При этом по-прежнему самой дорогой локацией выступает ММДЦ «Москва-Сити». Запрос на деловой район не угасает даже на фоне более экономичных предложений в других, не менее интересных проектах.

Таблица 3-4 Объем первичного предложения

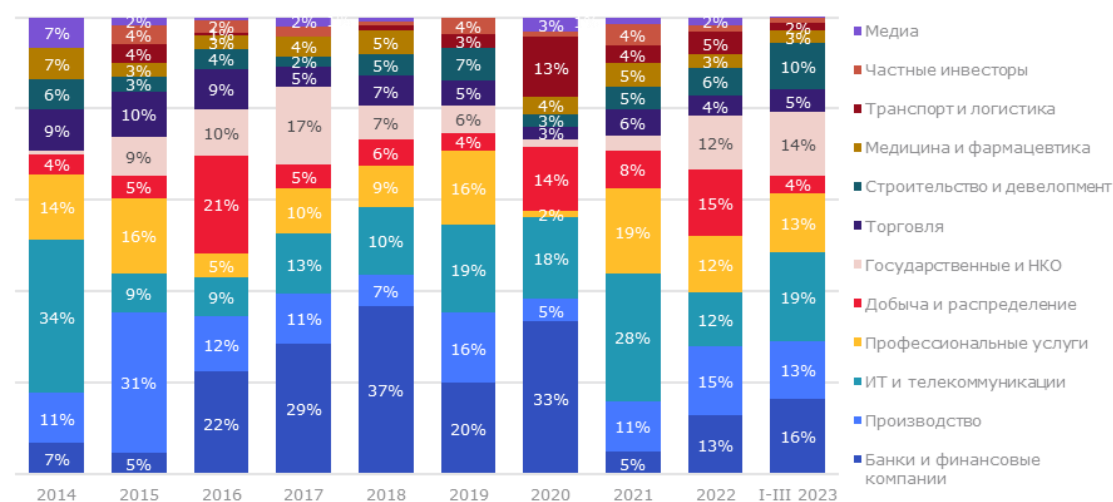
| Кольцевая зона/Размер блока | <150 | 150 - 500 | 500 - 1 000 | 1 000 - 2 000 | 2 000 - 5 000 | >5000 | Здания |
|---|-------|-----------|-------------|---------------|---------------|--------|--------|
| Предложение, кв. м | | | | | | | |
| СК-ТТК | 1 232 | 3 739 | 3 824 | 19 871 | 10 325 | 15 600 | 55 784 |
| Москва-Сити | - | 7 900 | 2 107 | 2 1765 | 2 242 | - | - |
| ТТК-МКАД | 7 989 | 15 552 | 14 455 | 64 877 | 2 092 | 17 624 | 34 012 |
| Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м | | | | | | | |
| СК-ТТК | 427 | 407 | 422 | 457 | 382 | 340 | 278 |
| Москва-Сити | - | 610 | 613 | 631 | 590 | - | - |
| ТТК-МКАД | 376 | 365 | 342 | 359 | 495 | 349 | 311 |

Источник: Nikoliers

Спрос

Уровень спроса по итогам девяти месяцев составил 1 416 тыс. кв. м, что выше объема сделок III квартала допандемийного периода на 4,2%. При этом значение более чем в два раза превышает объем аналогичного периода прошлого года и на 25,7% больше, чем значение III квартала 2021 г. Рынок находится на стадии высокой деловой активности, драйвером которой выступает нереализованный ранее спрос российских компаний и общая стабилизация экономических отношений внутри рынка.

Рисунок 3-17 Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %



Источник: Nikoliers

За период I-III кварталов 2023 г. общий объем спроса на офисные объекты генерируют преимущественно организации сферы ИТ и телекоммуникаций (19%), банки и финансовые компании (16%), государственные компании и НКО (14%), а также сфера профессиональных услуг (13%) и производство (13%).

В структуре сделок офисы класса А составляют 42,3% от общего объема арендованных за девять месяцев площадей, в то время как на долю В+ приходится порядка 47,2% спроса. По мере устаревания находящегося в пользовании офисного объема интерес к высококачественным объектам поддерживается не только развитием бизнес-структуры и желанием разместить команду в одной локации, но и интересом к улучшению имеющегося пространства.

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Наблюдается рост заполняемости объектов, освобожденных после волны релокаций компаний в 2022 году

Арендаторы не упускают возможность заполнить интересные офисные пространства, и качественные объекты уходят с рынка. Рост объемов сделок аренды является индикатором завершения адаптации к рыночной конъюнктуре и сигнализирует о новом векторе роста компаний. Отложенный спрос и развитие российского бизнеса продолжает выступать движущей силой офисного спроса.

Сохраняется высокий темп продаж офисов

Рекордный объем сделок продаж по итогам девяти месяцев 2023 г. подтверждает наличие средств у корпоративного сектора для финансирования бизнеса в сложившихся рыночных условиях и желание сохранить средства в стабильном активе высокого качества. В связи с этим удорожание заемного финансирования не будет фактором падения уровня сделок купли-продажи. Важным параметром для бизнеса сейчас является возможность сосредоточить на одной территории всю команду, поэтому имеет значение возможность приобретения крупного объема площадей. Устаревание существующих бизнес-центров выступает дополнительным фактором интереса к приобретению офисных объектов в стадии строительства.

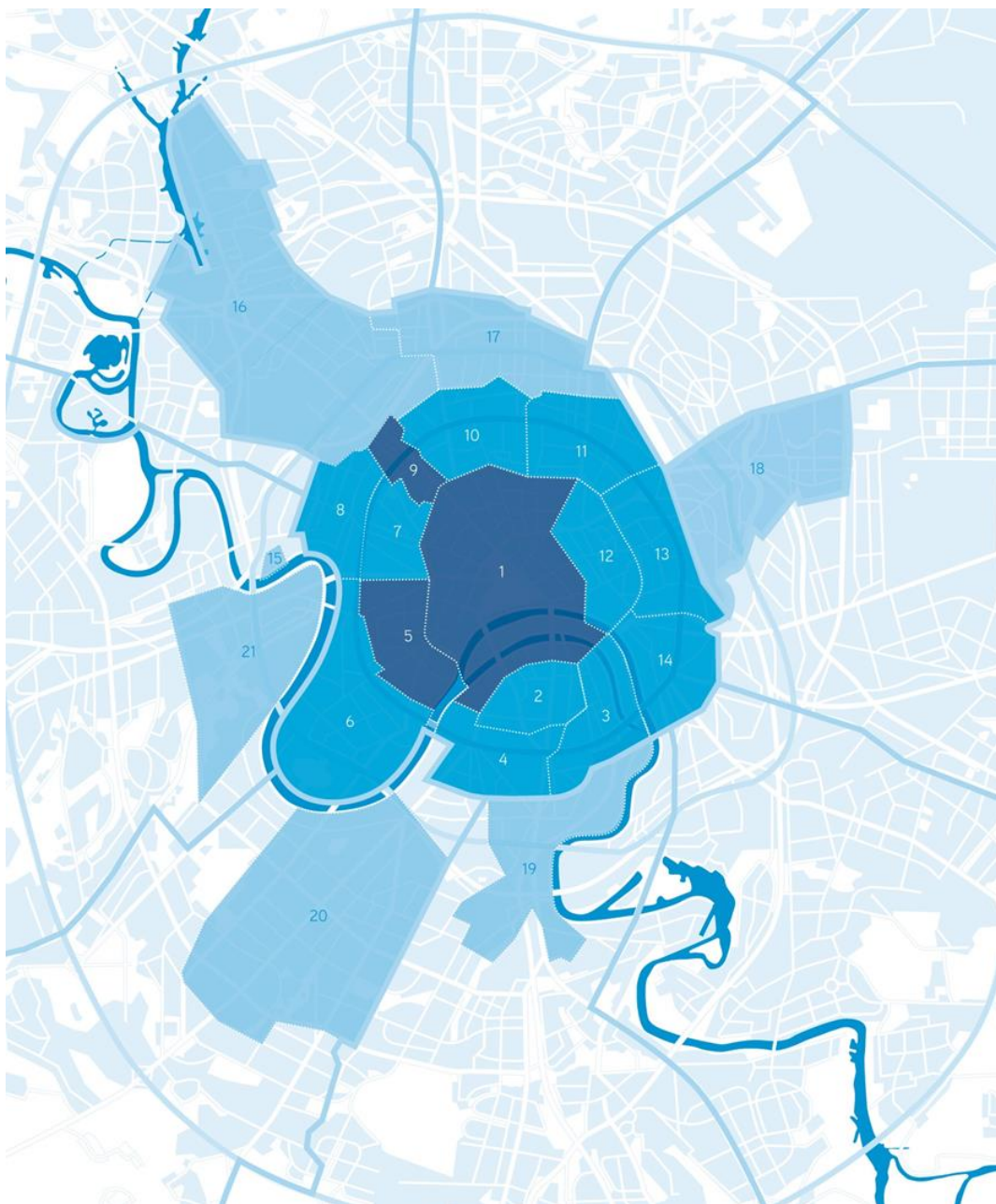
Развитие деловых кластеров

На фоне развития офисного строительства деловые локации расширяются и образуют новые кластеры. Помимо центральных зон города интерес по-прежнему направлен на северную и западную части Москвы. Снижение стоимости аренды возможно за пределами ключевых деловых зон, но в наиболее востребованных локациях негативной динамики не ожидается.

Стабильное развитие рынка

По нашим прогнозам, ввод нового офисного строительства в IV квартале 2023 г. составит порядка 180 тыс. кв. м. Учитывая, что в анонсируемом объеме строительства преобладает класс А, ожидается постепенное перетекание спроса в данный сегмент по мере заполнения свободных помещений класса В+. При этом уровень вакантности стабилизируется на текущем уровне и не будет демонстрировать существенных изменений, а на значение среднерыночной ставки аренды продолжит оказывать давление низкая заполняемость качественных объектов за пределами МКАД, что не даст возможности вырасти показателю. В то же время рост цены в деловых районах с высоким спросом незначительно поднимет значение ставки вверх в границах «старой» Москвы.

Рисунок 3-18 Субрынки Москвы



| Субрынок | Доля свободных площадей | | | Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год | | |
|---------------------------------|-------------------------|-------|-------|--|--------|--------|
| | A | B+ | B- | A | B+ | B- |
| 1, 5, 9 Премиум | 16,7% | 4,9% | 4,0% | 41 331 | 29 192 | 25 112 |
| 1-14 ЦДР (кроме Премиум) | 5,0% | 5,5% | 4,1% | 31 559 | 23 083 | 22 886 |
| 15 Москва-Сити | 5,0% | 9,0% | - | 42 193 | 37 369 | - |
| 16 Ленинградский | 12,5% | 11,5% | 2,5% | 34 964 | 23 466 | 15 802 |
| 17 Сушевский | 2,7% | 3,0% | 4,7% | 21 218 | 16 307 | 13 491 |
| 18 Электрозаводский | 33,2% | 6,9% | 6,6% | 15 371 | 12 649 | 11 605 |
| 19 Тульский | 18,0% | 5,1% | 4,8% | 21 047 | 20 083 | 16 475 |
| 20 Ленинский | 4,3% | 4,7% | 10,3% | 18 593 | 17 990 | 21 292 |
| 21 Кутузовский | - | 6,2% | 4,8% | - | 18 666 | 17 333 |

| Диапазон колец Москвы | Доля свободных площадей | | | Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год | | |
|-----------------------------|-------------------------|-------|------|--|--------|--------|
| | A | B+ | B- | A | B+ | B- |
| Внутри Бульварного кольца | 4,3% | 3,4% | 0,8% | 49 345 | 33 602 | 33 098 |
| Бульварное - Садовое кольцо | 6,2% | 2,9% | 4,1% | 37 703 | 29 676 | 23 616 |
| Садовое кольцо - ТТК | 8,0% | 6,0% | 5,2% | 38 374 | 23 187 | 18 032 |
| ТТК-МКАД | 6,7% | 6,4% | 5,8% | 26 945 | 17 150 | 13 974 |
| За пределами МКАД | 40,1% | 12,1% | 1,5% | 13 412 | 8 700 | 6 821 |

*Без учета эксплуатационных расходов, НДС (20%) и коммунальных платежей

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 57 000 до 64 800 руб./кв. М в год с учетом НДС, орех, не включая коммунальные платежи.

Таблица 5 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 |
| Название бизнес-центра | Гоголевский 11 | БЦ Моховая (стр.2) | Берлинский дом | Женевский дом |
| Краткое описание | Общая площадь 9 985,4 м ² Год постройки 1997/2001 г.р. Этажность 8 этажей Парковка 75 мест | Общая площадь 16 607,8 м ² Год постройки 2002 Этажность 8 этажей Парковка 270 мест | Общая площадь -13 380,8 м ² Год постройки 2002 Этажность 7 этажей Парковка 65 мест (подземная) | Общая площадь 16 454,8 м ² Год постройки 2009 Этажность 7 этажей Парковка 148 мест |
| Площадь предлагаемого блока | 89,0 кв.м | 542,0 кв.м | 883,6 кв.м | 1 002,0 кв.м |
| Предложение | 57 180 руб, включая НДС, операционные расходы, без ком.платежи | 64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС | 64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС | 64 500 руб вкл. операционные расходы и НДС |
| Дата предложения/сделки | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года |
| Источник | https://www.cian.ru/rent/commercial/289275162/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/295645120/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/293069431/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/294363809/ |

3.3 ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям.
- 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 57 000 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 заполняемости площадей Объекта для получения величины действительного валового дохода;
- Анализ и расчет эксплуатационных расходов;
- Эксплуатационные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения **чистого операционного дохода**;
- Определение ставки дисконтирования и капитализации;
- Последним шагом является дисконтирование будущих доходов и расходов, включая стоимость реверсии (стоимость Объекта в конце прогнозного периода), для приведения их к текущей стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения анализа

В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

| Год | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------|------|------|------|------|------|------|
| ИПЦ РФ | 7,6% | 5,1% | 4,0% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |

→ cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Банк России

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: декабрь 2023 года*

| | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года) | 8,4 (0,0) | 11,9 (0,0) | 7,6 (0,0) | 5,1 (0,0) | 4,0 (0,0) | 4,0 (0,0) |
| ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год) | 6,7 (0,0) | 13,8 (0,0) | 6,0 (0,0) | 7,0 (0,0) | 4,2 (0,0) | 4,0 (0,0) |
| Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней) | 5,7 (0,0) | 10,6 (0,0) | 9,9 (0,0) | 14,0 (0,0) | 9,0 (0,0) | 7,0 (0,0) |
| ВВП (%, г/г) | 5,6 (0,0) | -2,1 (0,0) | 3,1 (0,0) | 1,3 (0,0) | 1,5 (0,0) | 1,5 (0,0) |
| Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности) | 4,3 (0,0) | 3,6 (0,0) | 3,0 (0,0) | 3,0 (0,0) | 3,1 (0,0) | 3,2 (0,0) |
| Номинальная заработная плата (%, г/г) | 11,5 (0,0) | 14,1 (0,0) | 13,0 (0,0) | 9,2 (0,0) | 6,6 (0,0) | 6,1 (0,0) |
| Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год) | 0,8 (0,0) | -1,4 (0,0) | -2,0 (0,0) | -1,5 (0,0) | -1,1 (0,0) | -1,0 (0,0) |
| Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год) | 550 (0,0) | 641 (0,0) | 479 (0,0) | 505 (0,0) | 515 (0,0) | 517 (0,0) |
| Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год) | 380 (0,0) | 347 (0,0) | 377 (0,0) | 390 (0,0) | 406 (0,0) | 414 (0,0) |

PowerPoint

Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

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

Расчет среднерыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

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





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

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

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

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже

Таблица 6 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 | |  |  |  |  |
| Название бизнес-центра | Бульварное кольцо | Гоголевский 11 | БЦ Моховая (стр.2) | Берлинский дом | Женевский дом |
| Краткое описание | Общая площадь 11634,7 м ² Год постройки 2004 Этажность 8 этажей Парковка 6 мест | Общая площадь 9985,4 м ² Год постройки 1997/ 2001 г.р. Этажность 8 этажей Парковка 75 мест | Общая площадь 16 607,8 м ² Год постройки 2002 Этажность 8 этажей Парковка 270 мест | Общая площадь -13 380,8 м ² Год постройки 2002 Этажность 7 этажей Парковка 65 мест (подземная) | Общая площадь 16 454,8 м ² Год постройки 2009 Этажность 7 этажей Парковка 148 мест |
| Площадь предлагаемого блока | блоки 300 - 1000 кв.м | 89,0 кв.м | 542,0 кв.м | 883,6 кв.м | 1 002,0 кв.м |
| Предложение | | сдается по ВОМА 57 180 руб, включая НДС, операционные расходы, без ком. платежи | сдается по ВОМА 64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС, без ком. платежи | сдается по ВОМА 64 800 руб вкл. операционные расходы и НДС, без ком. платежи | сдается по ВОМА 64 500 руб вкл. операционные расходы и НДС, без ком. платежи |
| Ставка аренды за кв. м в год, с учетом операционных расходов, без НДС и коммунальных платежей | | 47 650 р. | 54 000 р. | 54 000 р. | 56 000 р. |
| Ставка аренды подземный паркинг, руб./м/место в месяц | | | 40 000 р. | 30 000 р. | 47 000 р. |
| Дата предложения/сделки | Дата оценки – 30 декабря 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года |
| Источник | | https://www.cian.ru/rent/commercial/289275162/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/295645120/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/293069431/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/294363809/ |
| Корректировки | | | | | |
| Ставка аренды за кв. м в год, без учета НДС и коммунальных платежей, | | 47 650 р. | 54 000 р. | 54 000 р. | 56 000 р. |

| Характеристика | Объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|--|--|--|--|--|
| включая операционные расходы | | | | | |
| Состояние помещений | Рабочее, за выездом арендатора | Рабочее, за выездом арендатора | Рабочее, за выездом арендатора | Рабочее, за выездом арендатора | Рабочее, за выездом арендатора |
| Корректировка на состояние помещений | | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. |
| Скорректированная ставка аренды | | 47 650 р. | 54 000 р. | 54 000 р. | 56 000 р. |
| Тип цены | | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка на тип цены | | -11% | -11% | -11% | -11% |
| Скорректированная ставка аренды | | 42 351 р. | 47 995 р. | 47 995 р. | 49 773 р. |
| Дата сделки/предложения | Дата оценки - 30 июня 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года | Предложение - ноябрь 2023 года |
| Корректировка на дату сделки/предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная ставка аренды | | 42 351 р. | 47 995 р. | 47 995 р. | 49 773 р. |
| 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 | 89,0 кв.м | 542,0 кв.м | 883,6 кв.м | 1 002,0 кв.м |
| Корректировка на общую площадь блока | | -5% | 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 | Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест | Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест | Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест | Организованный паркинг с ограниченным количеством м/мест |
| Корректировка на парковочный коэффициент | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Совокупная корректировка | | -10% | -12% | -17% | -17% |
| Скорректированная ставка аренды | | 38 116 р. | 42 474 р. | 40 074 р. | 41 558 р. |
| Количество корректировок | | 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 |
|---|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Средневзвешенная ставка аренды из расчета за 1 кв. м арендуемой площади в год, включая эксплуатационные расходы, без учета НДС и коммунальных платежей | 40 600 р. | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

Величина скидки на торг по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения арендной ставки объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, подготовленного 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 декабря 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 2, 3 и 4. Корректировка на площадь арендуемого блока к Аналогам 2, 3 и 4 не применялась. Площадь Аналога 1 меньше анализируемого диапазона. К Аналогу 1 была применена понижающая корректировка в размере 5%. Размер корректировки был определен на минимальном уровне, поскольку в ходе консультации с брокерами была получена устная информация, что торг возможен минимальный.

Корректировка на визуализацию. Ставка аренды офисных помещений может зависеть от визуализации офисного здания с крупных транспортных магистралей. Объект расположен на 2-й линии застройки. 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 площадью 300 – 1 000 кв. м в состоянии с отделкой за выездом арендатора, может быть определена в размере **40 600 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 несущественной 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 236,9 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 7 Расчет ставки аренды для помещения столовой

| Параметр | Значение |
|--|-----------------|
| Расчетная арендуемая офисная площадь, кв. м | 6 901,8 кв.м |
| Количество работающих в комплексе (1/10 от арендуемой площади), чел. | 690 |
| Количество обедающих в столовой (40%) от общего количества, чел. | 345 |
| Средняя стоимость комплексного обеда, руб. без НДС | 450р. |
| Количество рабочих дней в году | 248 |
| Годовой оборот, руб., без НДС | 38 511 837р. |
| Годовая арендная плата (12,5% от годового оборота), руб., без НДС | 4 813 980р. |
| Арендуемая площадь столовой, кв. м | 236,9 |
| Годовая арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей | 20 300р. |

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, ставка аренды на помещение столовой может быть определена на уровне **20 300 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 машиноместа 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 8 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 9 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 ² |
|-------------------|--|---|---|
| Офисные | 6665 кв. м | 40 600 р. | 67 648 765 р. |
| Столовая | 237 кв. м | 20 300 р. | 1 202 065 р. |
| Складские | 36 кв. м | 15 482 р. | 138 175 р. |
| Паркинг подземный | 63 м/м | 25 600 р. | 4 838 400 р. |
| Паркинг наземный | 23 м/м | 17 920 р. | 1 128 960 р. |
| Итого | | | 73 810 758 р. |

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

| Год | 1 (база) | 2 | 3 | 4 | 5 | Постпрогнозный период |
|-----------|-------------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|
| Офисные | 100,0% | 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 1 267,70 кв. м офисных помещений Объекта, что составляет 18% арендопригодной площади, и 62 машиноместа паркинга (26-подземный паркинг, 23 – наземный паркинг), что составляет 57% от общего числа машиномест.

Настоящий расчет предполагает, что офисные помещения могут быть загружены в течение 3 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 11 Аналитические данные по уровню вакантности для офисной недвижимости класса А и В по итогам 3-х кварталов 2023 г.

| Тип недвижимости | Уровень вакансий | Источник |
|------------------|-------------------------|--|
| Офисная | 11,6% кл.А 5,8% кл.В | Николиерс |
| Офисная | 13,3% кл.А 8,1% кл.В | https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2022 |
| Офисная | 9,4% | CORE.XP https://rentnow.ru/analytics/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-i-polugodie-2023 |

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

В дальнейший расчет в качестве показателя уровня недозагрузки 1-го прогнозного года принимается значение равное 12,45% согласно аналитическим данным. 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 12 Прогноз постоянной загрузки для помещений, которые пересдаются либо впервые сдаются в аренду по рыночным условиям

| Год | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Постпрогнозный период |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|
| Офисные | 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 | 43,0% | 45,0% | 50,0% | 50,0% | 50,0% | 60,0% |

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. | Офисные помещения: | | | |
| | 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. ($10068/1,2*25\%=2\ 098$).

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 |
| Итого | 100 |

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 управление³.

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%.

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.

³ https://www.arendator.ru/articles/174220-skolko_stoit_obs_luzhivanie_kommercheskoj_nedvizhimosti/

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.

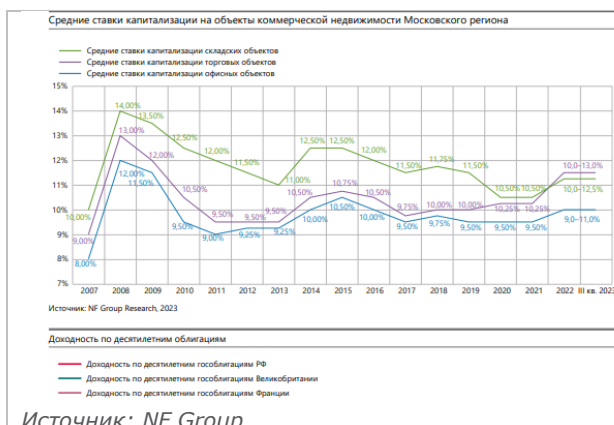
Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 7-13 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

| Наименование | Диапазон величины коэффициента капитализации для офисной недвижимости | Нижнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости | Верхнее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости | Коэффициент капитализации для офисной недвижимости (средние значения) | Источник информации |
|---|---|---|--|---|---|
| Nikoliers | 9,5%-10,5% | 9,50% | 10,50% | 10,00% | https://nikoliers.ru/upload/iblock/926/pzfkliio09k4gy2o1ebfhvz7k5jdx5m.pdf |
| NF Group | 9%-11% | 9,00% | 11,00% | 10,00% | https://kf.expert/publish/ryнок-investicij3-kvartal-2023 |
| IBC | 10,5%-12,0% | 10,50% | 12,00% | 11,25% | https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/909/sgfawu2vtbks12vjzqx63m15055m49og/IBC_Q3-2023_Invest_Russia_Fin-2_.pdf |
| Справочник ABN-Group, 6-е издание, 2023 | 9,8%-13,59% | 9,8% | 13,59% | 11,26% | https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |
| Среднее значение | | 9,70% | 11,77% | 10,63% | |

Источник: анализ, проведенный Оценщиком



Источники: NF Group

Ставки капитализации, 3 квартал 2023 года

| | Москва | Санкт-Петербург |
|-----------------|---------------|-----------------|
| Офисы | 10,5 – 12,0% | 11,0 – 12,5% |
| Торговые центры | 11,25 – 12,5% | 11,75 – 13,0% |
| Склады | 11,0 – 12,25% | 11,0 – 12,5% |

Источник: IBC

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А» | 11,26 | 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:

$$R_0 = Y_0 - g, \text{ где}$$

R_0 – коэффициент капитализации;

Y_0 – 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%**.

$$Y_0 = R_0 (10,5\%) + g (4,0\%) = 14,5\%.$$

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 декабря 2023 года** без учета НДС составляет округленно:

1 978 800 000 рублей.

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

Таблица 14 Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости

| г. Москва, Числовский 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 | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| ДОХОДЫ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Арендный доход / Rent Incom | | 58 262 336 р. | 60 193 423 р. | 63 784 855 р. | 70 568 720 р. | 72 185 720 р. | 72 292 505 р. | 78 030 902 р. | 78 030 902 р. | 80 841 631 р. | 80 988 502 р. | 81 635 980 р. | 81 524 559 р. | 84 239 588 р. | 87 170 283 р. | 87 170 283 р. | 87 170 283 р. | 90 311 405 р. | 90 311 405 р. | 90 311 405 р. | 90 876 793 р. | 94 382 015 р. | 94 382 015 р. | 94 382 015 р. | 94 382 015 р. |
| В соответствии с текущими договорами аренды | | 52 513 388 р. | 52 551 210 р. | 47 954 184 р. | 47 549 184 р. | 47 731 088 р. | 30 683 865 р. | 19 342 613 р. | 19 342 613 р. | 19 342 613 р. | 19 489 484 р. | 13 846 919 р. | 10 528 625 р. | 10 528 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. |
| Потенциальный валовый доход | | 50 565 011 р. | 51 304 833 р. | 47 159 184 р. | 47 159 184 р. | 47 341 088 р. | 30 449 865 р. | 19 108 613 р. | 19 108 613 р. | 19 108 613 р. | 19 255 484 р. | 13 612 919 р. | 10 528 625 р. | 10 528 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 5 459 625 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | |
| Офисы | | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | |
| Складовая | | 78 177 р. | 78 177 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | |
| Склады | | 1 870 200 р. | 1 169 200 р. | 795 000 р. | 390 000 р. | 390 000 р. | 234 000 р. | 234 000 р. | 234 000 р. | 234 000 р. | 234 000 р. | 234 000 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | |
| Парковка | | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | |
| В соответствии со среднерыночными данными | | 5 748 949 р. | 7 642 213 р. | 15 830 672 р. | 23 019 536 р. | 24 454 632 р. | 41 608 639 р. | 58 688 289 р. | 58 688 289 р. | 61 499 018 р. | 61 499 018 р. | 67 789 061 р. | 70 995 934 р. | 73 710 963 р. | 81 710 658 р. | 81 710 658 р. | 81 710 658 р. | 84 851 780 р. | 84 851 780 р. | 84 851 780 р. | 90 876 793 р. | 94 382 015 р. | 94 382 015 р. | 94 382 015 р. | |
| Потенциальный валовый доход | | 1 534 071 р. | 1 534 071 р. | 9 260 353 р. | 16 065 217 р. | 17 286 173 р. | 34 283 508 р. | 51 363 158 р. | 51 363 158 р. | 53 982 679 р. | 53 982 679 р. | 60 272 723 р. | 63 239 887 р. | 65 769 483 р. | 73 769 178 р. | 73 769 178 р. | 76 719 945 р. | 76 719 945 р. | 76 719 945 р. | 82 744 958 р. | 86 054 756 р. | 86 054 756 р. | 86 054 756 р. | 86 054 756 р. | |
| Офисы | | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | |
| Складовая | | 59 998 р. | 1 202 065 р. | 1 202 065 р. | 1 202 065 р. | 1 292 421 р. | 1 292 421 р. | 1 292 421 р. | 1 292 421 р. | 1 359 386 р. | 1 359 386 р. | 1 359 386 р. | 1 413 761 р. | 1 413 761 р. | 1 413 761 р. | 1 413 761 р. | 1 470 312 р. | 1 470 312 р. | 1 470 312 р. | 1 470 312 р. | 1 529 124 р. | 1 529 124 р. | 1 529 124 р. | 1 529 124 р. | |
| Склады | | 4 154 880 р. | 4 846 080 р. | 5 230 080 р. | 5 614 080 р. | 5 726 362 р. | 5 883 034 р. | 5 883 034 р. | 5 883 034 р. | 6 000 694 р. | 6 000 694 р. | 6 240 402 р. | 6 365 210 р. | 6 365 210 р. | 6 365 210 р. | 6 365 210 р. | 6 492 515 р. | 6 492 515 р. | 6 492 515 р. | 6 492 515 р. | 6 622 365 р. | 6 622 365 р. | 6 622 365 р. | 6 622 365 р. | |
| Парковка | | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | |
| Прочие доходы | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД | | 58 262 336 р. | 60 193 423 р. | 63 784 855 р. | 70 568 720 р. | 72 185 720 р. | 72 292 505 р. | 78 030 902 р. | 78 030 902 р. | 80 841 631 р. | 80 988 502 р. | 81 635 980 р. | 81 524 559 р. | 84 239 588 р. | 87 170 283 р. | 87 170 283 р. | 87 170 283 р. | 90 311 405 р. | 90 311 405 р. | 90 311 405 р. | 90 876 793 р. | 94 382 015 р. | 94 382 015 р. | 94 382 015 р. | |
| Потери от недополучения арендной платы | | 3 627 219 р. | 3 687 847 р. | 4 660 266 р. | 5 495 507 р. | 5 172 733 р. | 6 872 836 р. | 8 580 801 р. | 8 580 801 р. | 8 599 818 р. | 8 599 818 р. | 9 228 822 р. | 9 528 392 р. | 9 847 124 р. | 10 647 094 р. | 10 647 094 р. | 10 647 094 р. | 10 360 074 р. | 10 360 074 р. | 10 360 074 р. | 10 962 575 р. | 6 384 164 р. | 6 384 164 р. | 6 384 164 р. | |
| Потери от недополучения арендной платы | | 190 992 р. | 190 992 р. | 1 152 914 р. | 2 000 120 р. | 1 728 617 р. | 3 428 351 р. | 5 136 316 р. | 5 136 316 р. | 5 398 268 р. | 5 398 268 р. | 6 027 272 р. | 6 323 989 р. | 6 576 948 р. | 7 376 918 р. | 7 376 918 р. | 7 376 918 р. | 7 671 994 р. | 7 671 994 р. | 7 671 994 р. | 8 274 496 р. | 4 302 738 р. | 4 302 738 р. | 4 302 738 р. | |
| Офисы | | 0 р. | 66 781 р. | 66 781 р. | 66 781 р. | 71 857 р. | 71 857 р. | 71 857 р. | 71 857 р. | 75 521 р. | 75 521 р. | 75 521 р. | 75 521 р. | 78 542 р. | 78 542 р. | 78 542 р. | 81 684 р. | 81 684 р. | 81 684 р. | 84 951 р. | 84 951 р. | 84 951 р. | 84 951 р. | | |
| Складовая | | 3 333 р. | 3 333 р. | 7 676 р. | 7 676 р. | 8 260 р. | 8 260 р. | 8 260 р. | 8 681 р. | 8 681 р. | 9 028 р. | 9 028 р. | 9 028 р. | 9 028 р. | 9 028 р. | 9 028 р. | 9 389 р. | 9 389 р. | 9 389 р. | 9 765 р. | 9 765 р. | 9 765 р. | 9 765 р. | | |
| Склады | | 3 432 894 р. | 3 426 741 р. | 3 432 894 р. | 3 420 929 р. | 3 363 999 р. | 3 364 368 р. | 3 364 368 р. | 3 117 347 р. | 3 117 347 р. | 3 120 201 р. | 3 182 605 р. | 3 182 605 р. | 3 182 605 р. | 3 182 605 р. | 3 182 605 р. | 2 597 006 р. | 2 597 006 р. | 2 597 006 р. | 1 986 709 р. | 1 986 709 р. | 1 986 709 р. | 1 986 709 р. | | |
| Парковка | | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | 0 р. | | |
| ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ | | 3 627 219 р. | 3 687 847 р. | 4 660 266 р. | 5 495 507 р. | 5 172 733 р. | 6 872 836 р. | 8 580 801 р. | 8 580 801 р. | 8 599 818 р. | 8 599 818 р. | 9 228 822 р. | 9 528 392 р. | 9 847 124 р. | 10 647 094 р. | 10 647 094 р. | 10 647 094 р. | 10 360 074 р. | 10 360 074 р. | 10 360 074 р. | 10 962 575 р. | 6 384 164 р. | 6 384 164 р. | 6 384 164 р. | |
| ИТОГО ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД | | 54 635 117 р. | 56 505 576 р. | 59 124 589 р. | 65 073 213 р. | 67 012 987 р. | 65 419 669 р. | 69 450 102 р. | 69 450 102 р. | 72 241 814 р. | 72 388 685 р. | 72 407 159 р. | 71 996 166 р. | 74 392 464 р. | 76 523 190 р. | 76 523 190 р. | 76 523 190 р. | 79 951 331 р. | 79 951 331 р. | 79 951 331 р. | 79 914 218 р. | 87 997 851 р. | 87 997 851 р. | 87 997 851 р. | |
| ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ | | 7 189 175 р. | 7 189 175 р. | 7 189 175 р. | 7 189 175 р. | 7 735 552 р. | 7 735 552 р. | 7 735 552 р. | 7 735 552 р. | 8 044 974 р. | 8 044 974 р. | 8 044 974 р. | 8 044 974 р. | 8 366 773 р. | 8 366 773 р. | 8 366 773 р. | 8 366 773 р. | 8 701 444 р. | 8 701 444 р. | 8 701 444 р. | 8 701 444 р. | 9 049 502 р. | 9 049 502 р. | 9 049 502 р. | |
| РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ 5,0% | | 2 731 756 р. | 2 825 229 р. | 2 956 229 р. | 3 253 661 р. | 3 350 649 р. | 3 270 983 р. | 3 472 505 р. | 3 472 505 р. | 3 612 091 р. | 3 619 434 р. | 3 620 358 р. | 3 599 808 р. | 3 719 623 р. | 3 826 159 р. | 3 826 159 р. | 3 826 159 р. | 3 997 567 р. | 3 997 567 р. | 3 997 567 р. | 3 997 567 р. | 4 399 893 р. | 4 399 893 р. | 4 399 893 р. | |
| ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ | | 9 920 931 р. | 10 014 404 р. | 10 145 404 р. | 10 442 836 р. | 11 086 202 р. | 11 006 536 р. | 11 208 057 р. | 11 208 057 р. | 11 657 065 р. | 11 664 409 р. | 11 665 332 р. | 11 644 783 р. | 12 086 397 р. | 12 192 933 р. | 12 192 933 р. | 12 192 933 р. | 12 699 011 р. | 12 699 011 р. | 12 699 011 р. | 12 699 011 р. | 13 449 395 р. | 13 449 395 р. | 13 449 395 р. | |
| ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ | | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | 1 286 085 000 р. | |
| НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО | | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | 6 430 425 р. | |
| ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ | | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | 790 845 р. | |
| СТРАХОВАНИЕ | | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | 828 108 р. | |
| ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ | | 8 049 378 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 8 049 378 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 8 049 378 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 8 049 378 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 8 049 378 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | 8 049 378 р. | 7 221 270 р. | 7 221 270 р. | |
| КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ | | 1 092 702 р. | 1 130 112 р. | 1 182 492 р. | 1 301 464 р. | 1 340 260 р. | 1 308 393 р. | 1 389 002 р. | 1 389 002 р. | 1 444 836 р. | 1 444 774 р. | 1 444 143 р. | 1 439 922 р. | 1 489 849 р. | 1 530 464 р. | 1 530 464 р. | 1 530 464 р. | 1 599 027 р. | 1 599 027 р. | 1 599 027 р. | 1 599 027 р. | 1 759 957 р. | 1 759 957 р. | 1 759 957 р. | |
| ИТОГО ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ | | 19 063 011 р. | 18 365 619 р. | 18 949 166 р. | 18 965 570 р. | 20 478 839 р. | 19 534 959 р. | 19 818 529 р. | 19 818 529 р. | 21 151 279 р. | 20 934 457 р. | 20 934 745 р. | 20 944 667 р. | 20 944 667 р. | 21 824 615 р. | 21 824 615 р. | 21 824 615 р. | | | | | | | | |

7.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 15 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

| Наименование | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---|-------------------------|----------------------|------------------|
| Стоимость по подходу | Обоснованный отказ | Обоснованный отказ | 1 978 800 000 р. |
| Вес подхода | - | - | 100% |
| Итоговая справедливая стоимость Объекта (округленно) | 1 978 800 000 р. | | |

Источник: расчет Оценщика

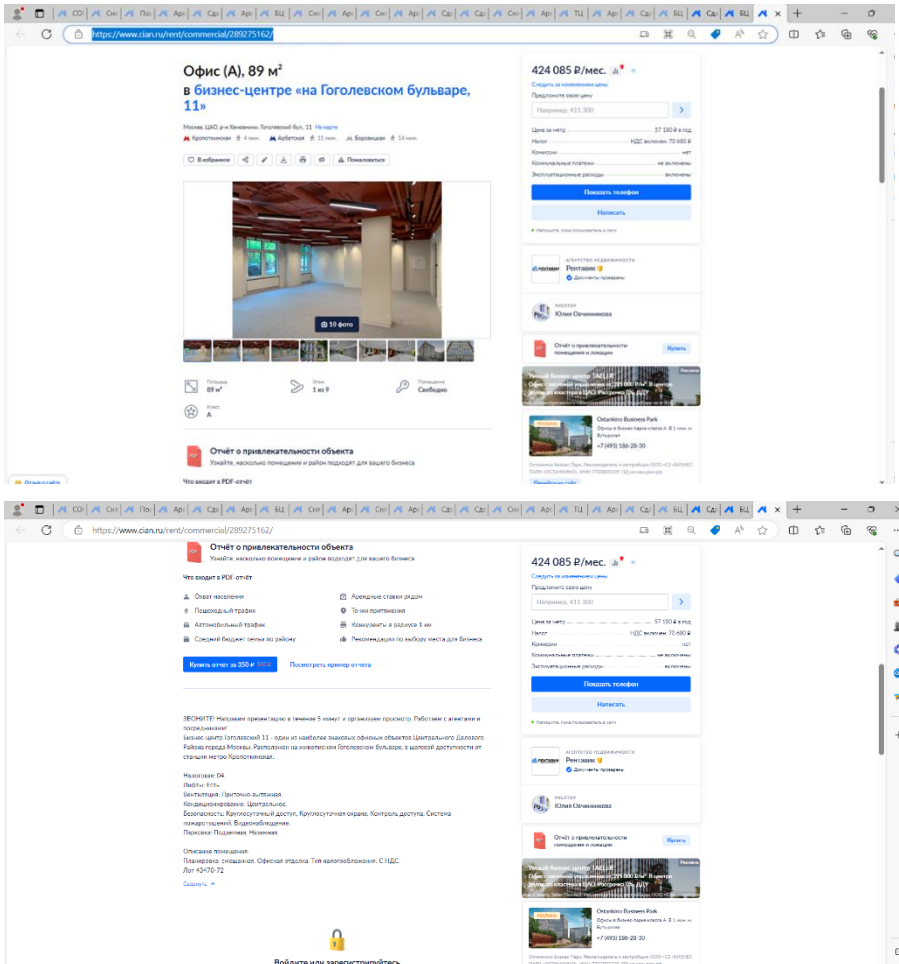
Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость Объекта, составляет:

1 978 800 000 рублей без учета НДС

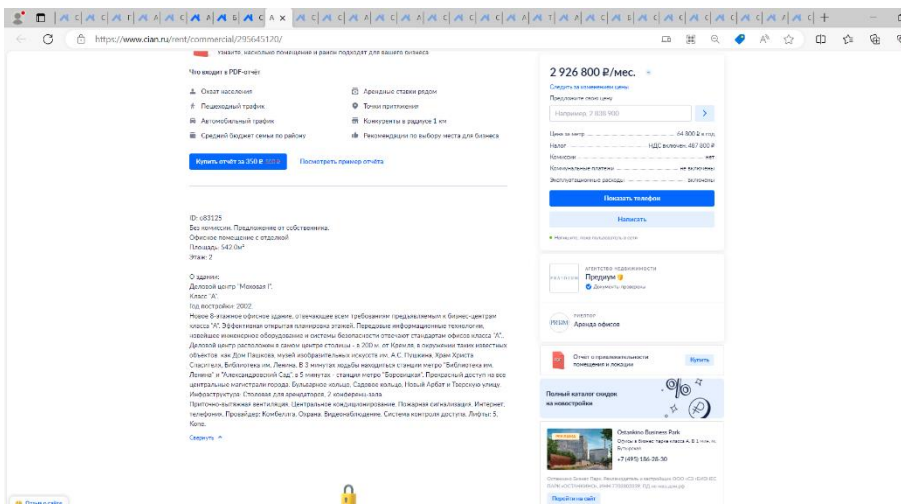
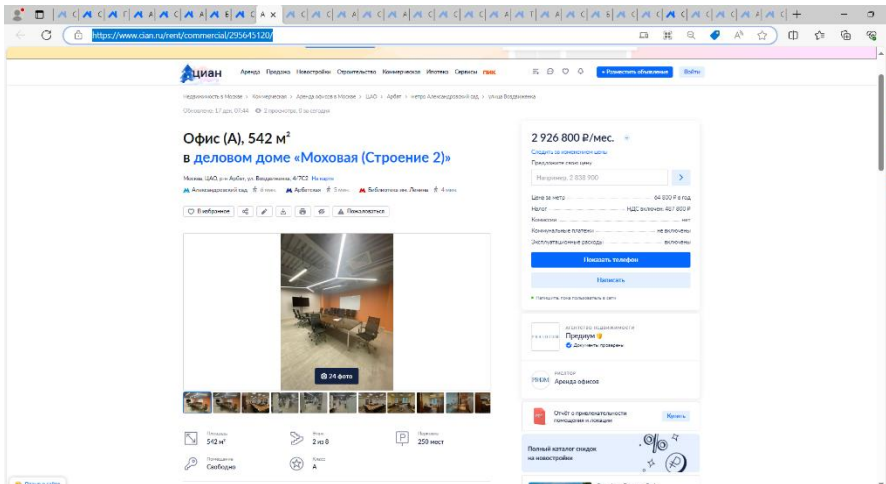
8. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Аналоги для расчета рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

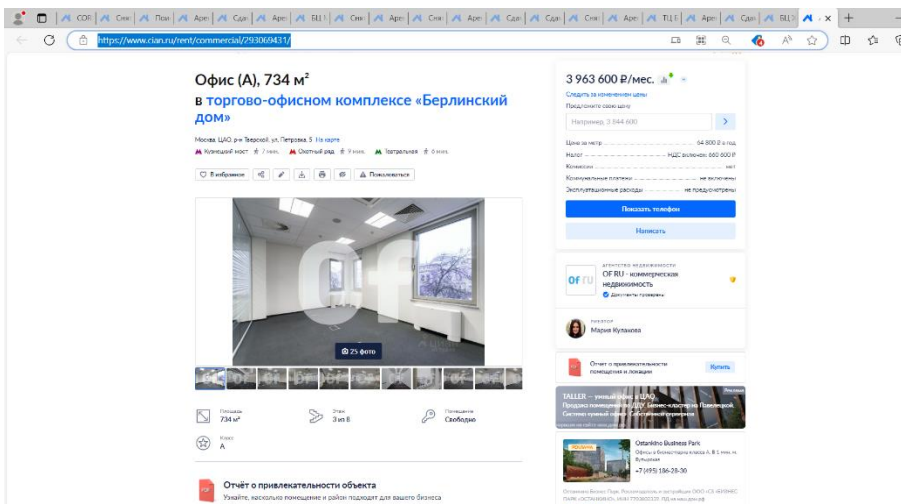
Аналог 1

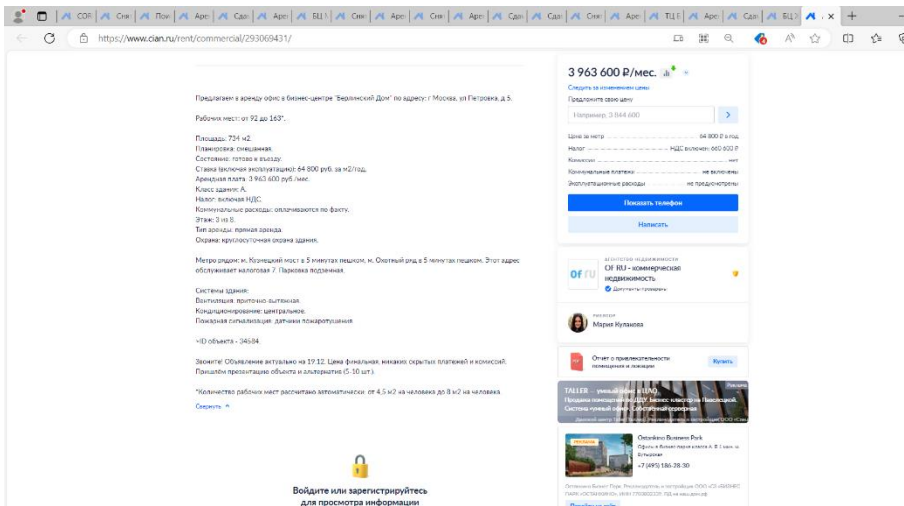


Аналог 2

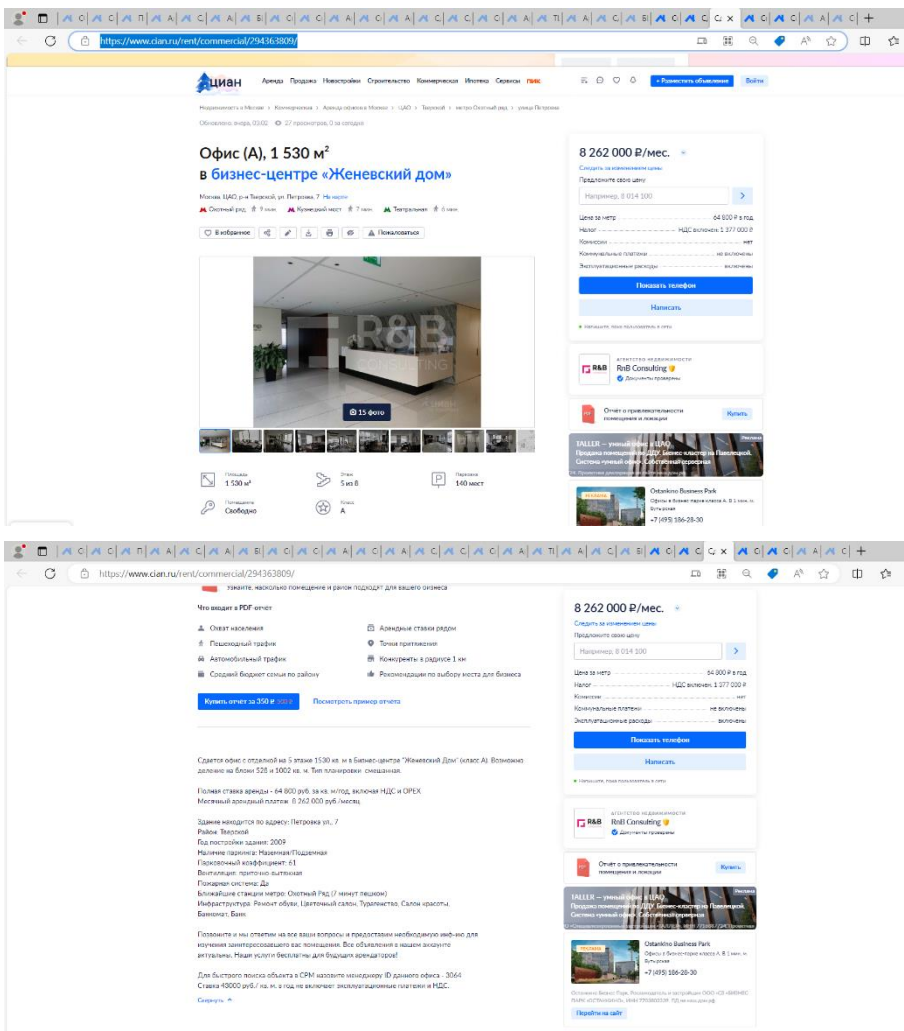


Аналог 3

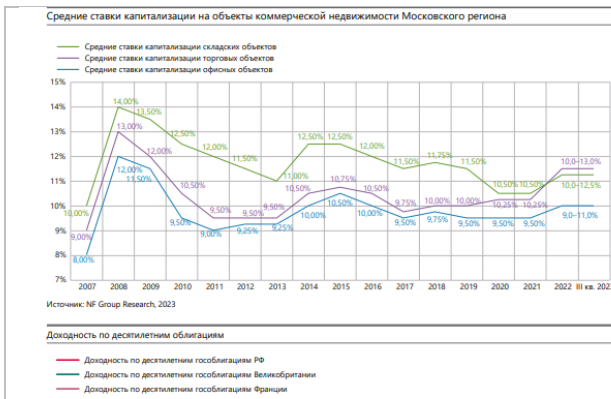




Аналог 4



Информация по ставкам капитализации



Источник: NF Group

Ставки капитализации, 3 квартал 2023 года

| | Москва | Санкт-Петербург |
|------------------------|---------------|-----------------|
| Офисы | 10,5 – 12,0% | 11,0 – 12,5% |
| Торговые центры | 11,25 – 12,5% | 11,75 – 13,0% |
| Склады | 11,0 – 12,25% | 11,0 – 12,5% |

Источник: IBC

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А» | 11,26 | 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