



# 公司简介

俄罗斯 | 2025



# 公司发展史与价值观




**房地产领域**专业服务市场的领先企业在 2022 年 3 月之前，我们公司团队以 JLL 品牌名称在俄罗斯和独联体开展业务。

该品牌是目前在俄罗斯工作的**第一家**来到俄罗斯的外国房屋中介咨询公司。就是我们与客户在一起创造了如今为大家所熟悉的商业地产世界。

我们今天面临的**挑战**是帮助所有公司适应当前形势并做出正确决策。

我们的**长期目标**是利用我们员工的专业知识和最先进的技术，帮助客户实现其旨在财富保值和增长最大胆的规划。

我们的**核心价值观**是协同工作、职业道德和专业精神。这是我们企业文化的核心，也是我们对待客户和工作的态度。

A portrait of Alexey Efimov, a man with a beard and short brown hair, wearing a dark blue suit jacket, a white shirt, and a red tie. He is smiling and looking towards the camera.

“对我们来讲，房地产市场不仅仅是一门生意这是我们周围的世界，如果它繁荣昌盛，我们就会引以为豪。我们与志同道合的客户和合作伙伴共同创造房地产世界。客户和合作伙伴的繁荣是我们的主要目标，是对我们努力的最好评价，也是我们前进的最强大动力。”

阿列克谢 叶菲莫夫 (Alexey Efimov)  
总经理





# 资本与投资市场

Metropolis 购物娱乐中心  
IBC Real Estate 项目买卖交易

# 资本与投资市场

自 2000 年以来，我们在俄罗斯和独联体国家所销售的商业和住宅地产项目总价值超过 150 亿美元。

## 主要经营活动



仓库



办公楼



购物中心



住房



酒店



建筑用地



多功能项目

## 服务

在资产买卖交易中代表卖方或买方的利益

招商引资合资企业的建立

企业或生产综合体收购、包括进行与房地产接近的经营活动的企业

债务筹资吸引和 MBO/LBO 交易



“我们在投资交易的每一个阶段都，从潜在投资者寻找到成功完成交易，为客户创造附加价值，我们沉浸在交易的所有细节中，为客户提供全面指导。

米卡埃尔·卡扎良 (Mikael Kazaryan)  
资本与投资市场部主管

## 服务



### 在资产买卖交易中代表卖方或买方的利益

在房产销售过程的各个阶段为客户提供全面的交易支持，即：

- 准备一套营销材料
- 制定资产财务模型和可行性报告
- 可接触大量潜在买家的机会
- 协调所有参与方的工作进程，直至交易完成



### 招商引资及合资企业建立

在不同阶段，企业可能需要额外投资以确保持续增长——我们的团队可以提供以下支持：

- 为合资企业建立寻找合适的合作伙伴——无论是在俄罗斯国内还是在新的地区
- 制定最佳融资形式并商定新伙伴关系的条款



### 债务筹资吸引

与俄罗斯和国际领先银行的合作伙伴关系使我们的团队能够以对股东有利的条件安排贷款交易：

- 开发项目融资
- 抵押贷款和不动产流水贷款
- 结构复杂程度不同的贷款再融资项目（包括以俄罗斯境内资产为抵押的外国银行贷款）
- 银团贷款
- 跨境和地区项目



### 物业或生产综合体收购、包括进行与房地产接近的经营活 动的项目(兼并购 (M&A) 交易)

- 为您的企业寻找合适的设施
- 资产价值以及未来与现有业务的协同效应的分析
- 为了客户的利益，协调成交前的尽职调查和谈判过程

# 资本与投资市场

## 重大交易



酒店资产组合、莫斯科、圣彼得堡、摩尔和叶卡捷琳堡的 10 家酒店

卖方 Wenaas Hotel Russia AS  
买方 俄罗斯投资公司“系统”(AFK Sistema)  
面积 264 100 m<sup>2</sup>  
4 千间客房  
交易额 2.03 亿欧元

酒店市场历史上最大的一笔出售俄罗斯 Wenaas 酒店资产的交易



位于俄罗斯各地的Mega购物中心组合

卖方 Ingka Centres  
买方 俄罗斯天然气工业银行  
面积 230 万m<sup>2</sup>  
14 个购物中心  
交易额 秘密

购物中心市场有史以来最大的一笔交易，MEGA 连锁购物中心出售



普尔科沃天空商务中心、圣彼得堡

卖方 EKE公司  
买方 Balchug Capital  
面积 76 000 m<sup>2</sup>  
交易额 70-80 亿卢布

圣彼得堡最大的A级办公楼出售交易



Metropolis 购物娱乐中心，莫斯科

卖方 Hines  
买方 Balchug Capital  
面积 205 000 m<sup>2</sup>  
交易额 秘密

莫斯科游客最多、规模最大的商用地产项目之一的出售

\* CRE Moscow Awards 2024.” 年度交易。买卖交易“奖项获奖者 (MEGA 购物中心组合)  
CRE Federal Awards 2024.” 年度交易。买卖交易“奖项获奖者 (酒店财产组合)

# 资本与投资市场

## 重大交易



“坎特米罗夫斯基” 办公楼、圣彼得堡

卖方 Fortis-Invest  
买方 Huawei  
面积 50 930 m<sup>2</sup>  
交易额 50-6 亿卢布

将一个商业中心出售给电子产品制造商华为，以进一步重建为研发中心



贸易区“购物中心、卡马河畔切尔尼

卖方 Granit Polus  
买方 Central Properties  
面积 37 500 m<sup>2</sup>  
交易额 10-15 亿卢布

出售匈牙利开发商 Granit Polus 集团建造的地区级购物中心



“特罗伊茨基物流工业园” 仓库综合体圣堡

卖方 Ashmore/Spinnaker  
PLT、穆巴达拉基金、  
买方 俄罗斯直接投资基金  
合资项目  
面积 110 000 m<sup>2</sup>  
交易额 50-55 亿卢布

圣彼得堡市场上最大规模的仓库群易



Technopolis 办公楼圣彼得堡

卖方 Technopolis  
买方 Sterh  
面积 43 135 m<sup>2</sup>  
交易额 40-50 亿卢布

圣彼得堡写字楼市场最大的投资易





# 土地资产与开发活动


# 土地资产与开发活动

在项目**支持**方面拥有 20 年的实践经验，包括用地收购、概念开发、项目前期交易结构设计以及后续销售（并购交易）。

## 服务

在土地资产项目前期城市规划过程的各个阶段为客户提供全面支持，**括在卖方和买方方面提供以下中介服务：**

- 土地资产开发咨询(land development)
- 城市规划潜力评估
- 项目前的城市规划准备工作支持
- 以开发/重建为目的的土地资产投资估价，为客户/银行制定财务模型并可行据
- 土地资产中介服务



如果您正在寻找要开发或重建的资产，并不知道如何管理您的土地储备，或者您需要以最大的利润出售土地储备-我们随时为您提供建议和专业服务，包括通过一系列法律和城市规划改进措施。

德米特里 舍尔科夫斯基 (Dmitry Shelkovsky)  
土地储备和开发活动部主管

# 办公地产

Mangazeya 写字楼  
IBC Real Estate 有销售独有权

# 办公楼








## 办公设施类型

- 写字楼
- 办公空间
- 共享办公空间 (flex/coworking)
- 用地
- 开发/重建方案

## 为办公空间**业主**提供的服务

-  寻找租户
-  寻找买主
-  制定设施出略
-  进行“交钥匙”装修工程

## 为办公空间**用户**提供的服务

-  为客户寻找新的办公室（租用或购买）
-  协助做出管理决策
-  根据现有租赁协议降低租金
-  分租多余空间
-  进行商业谈判
-  进行“交钥匙”装修程
-  制定工作空间整理策略



“10多年来，我们的团队一直在帮助办公空间业主和租户寻找最佳的业务解决方案。我们的专业知识基于对市场的深入了解、定期研究和对业务的真正热情”。

叶卡捷琳娜 别洛娃 (Ekaterina Belova)  
办公空间管理部门主管



## 主要客户

俄罗斯国家技术集团

---

YANDEX

---

HUAWEI

---

HARMAN

---

TECHNODYNAMIKA

---

WILDBERRIES

---

AB INBEV

---

AUTODESK

---

俄罗斯邮政

---

VSE INSTRUMENTY

---

INTEL

---

HP

---

俄罗斯国家原子能公司

---

BARILLA

---

DYSON

---

JET BRAINS

---

莫斯科交易所

---

SEVERSTAL

---

BNP PARIBAS

---

OLYMPUS

---

俄罗斯联邦储蓄银行

---

阿尔法保险公司

---

L' OREAL

---

YOKOHAMA

---

RBE Group

---

X5 RETAIL GROUP

---

SUMITOMO MITSUI BANK

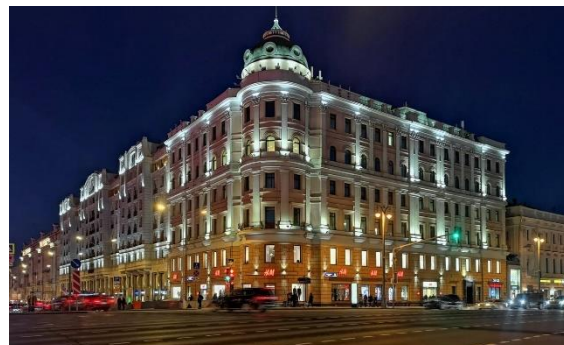
---

# 办公楼

## 根据房地产独家权利出售协议房地产出售示例



西门子公司总部、莫斯科



Actor Gallery 写字楼莫斯科



White Sea 办公楼莫斯科



英特尔公司总部、下诺夫哥罗德

租赁 - 专属说明

面积: 27 900 m<sup>2</sup>

该项目在 3.5 个月的最短时间内完成。

租赁 - 专属说明

面积: 9400 m<sup>2</sup>

IBC Real Estate 团队再次受聘参与该目

租赁 - 专属说明

面积: 6 250 m<sup>2</sup>

在多功能建筑群发展流程中，  
进行办公空间出售

出售 - 专属说明

面积: 10 900 m<sup>2</sup>

IBC Real Estate 团队在一个新的地区市场  
完成了房产出售交易

# 仓库和工业地产

米哈伊洛夫斯基开发区（洛布亚）  
IBC Real Estate有销售权

# 仓库和工业地产

## 办公设施类型

- 仓库群
- 综合物流中心
- 生产大楼
- 用地
- 工业园
- Light Industrial

## 服务



仓库和生产设施租赁、购买



用地、开发商和/或总承包商选配



“交钥匙”项目建成后向客户出租或售



物流服务招标



租赁协议条款优化



在各类交易中为客户提供独家代理务

我们展示一种开放和系统的方法，这是在任何复杂的客户任务中取得高结果的保证。我们的专业团队在仓库和工业房产市场的各个领域都取得了成功。我们是公认的高级专家和市场领导者，并始终追求更高的目标”。

叶夫格尼 布马金 (Evgeny Bumagin)  
仓库和生产设施部主管





## 主要客户

LEROY MERLIN

---

VSE INSTRUMENTY. RU

---

RUSECO

---

YANDEX MARKET

---

WILDBERRIES

---

OZON

---

第一货运代理公司 (PEC)

---

MERCEDES

---

VOLKSWAGEN

---

BOSCH SIEMENS

---

ADIDAS

---

GRASS

---

REFRESH-LOGIC

---

DELOVYE LINII

---

EKF

---

DNS

---

Mistral Trading

---

MARS

---

Eldorado

---

GENERAL MOTORS

---

HAVI

---

MARSCHROUTE

---

VOLVO

---

IEK GROUP

---

FILI-BAKER

---

YAMAGUCHI

---

PERNOD RICARD

---



# 商业地产

关于使用 MEGA 购物中心附近地块的  
IBC Real Estate 项目 (10 个地点)

# 商业地产

我公司在支持商业地产交易（从前期经纪概念制定到资产稳定及后续销售准备（并购）方面拥有 **18 年** 的实践经验。

## 服务

- 购物中心最佳使用分析和商业设施概念开发，设计建议
- 租户结构优化：为了提高盈利能力进行租户安排战略优化
- 中介服务：商房的买卖和租赁服务
- 商业审计：旨在改善商业业绩和设施管理的分析和建议
- 概念开发（重新设计）：更新产品和规划解决方案以提高竞争力



“如果您注意到您的购物中心利润下降，并租户希望就租赁条款进行谈判，我们随时准备提供帮助，在商业地产交易的每个阶段实施双赢战略：我们将制定并实施租户选配原则和其轮换、有效的经纪战略以提高净收入，并增加购物中心人流量。”

弗拉基米尔-切尔努斯 (Vladimir Chernus)  
商业地产部主管



# 施工项目管理

位于斯摩棱斯基商贸中心的华为办事处  
IBC Real Estate 项目 | RITM Project

# 施工项目管理

如今，我们的主要任务是**完美地完成**各种规模的建筑项目。

## 服务



### 基本建设

- 工程承包商
- 项目实施战略的制定
- 建筑工程概预算
- 采购安排
- 设计管理、获得必要的审批和许可
- 施工监理
- 设施投入使用



### 室内装修

- 实施战略和时间表的制定
- 建筑工程概预算
- 采购安排
- 设计和施工管理
- 项目风险管理
- 施工监理
- 房舍交付使用



### 设计

- 建筑平面配置
- 设计理念
- 投标和工作文件
- 工程设计
- 设计监理



### 技术审计

- 建筑工程勘察
- 用地勘察
- 初始许可文件分析
- 重建费用分析
- 建筑工程概预算
- 建筑物、结构和土地的技术评估



“我们对施工项目进行全面管理，包括工程监理，承担工程承包商的责任，开发设计项目，准备投标和施工文件，进行内部装修工程，进行技术审核，实施交钥匙施工项目”。

因娜-特拉维娜 (Inna Travina)  
IBC Real Estate公司施工项目管理部负责人  
RITM Project 管理合伙人



Aviapark 住宅小区

## 欧洲最大的购物中心，莫斯科

- 可租赁面积：225 000 m<sup>2</sup>
- 租户的装修工程协调：250 多个商铺，总面积达 20 万平方米，同时实施多达 180 个在建项目



Huawei

## 莫斯科斯摩棱斯克广场办公室

- 可租赁面积：7 500 m<sup>2</sup>
- 项目管理和施工监理、包括业主国有企业的工程



MVideo

## 莫斯科，新的办公室装修

- 可租赁面积：15 000 m<sup>2</sup>
- 规划方案、设计概念和建筑图纸投标文件包制定
- 项目3D 游览



Sanofi

## 办公室重建，莫斯科

- 可租赁面积：6 630 m<sup>2</sup>
- 室内装修项目管理（A级写字楼）、施工监理和预算管理



01 Properties

## 22 个商贸中心，莫斯科

- 总面积：640 000 m<sup>2</sup>
- 为买卖交易准备商务中心楼技术状况综合报告



首都之心住宅小区

## 多功能住宅区，莫斯科

- 总面积：250 000 m<sup>2</sup>
- 对 50%准备就绪阶段的在建工程进行全面的技术和财务审计、核实施工成本估算

工业建筑是经济的主要驱动力之一。生产和仓储建筑群是基础设施的重要组成部分。



## 概念设计

- 总图布局
- 建筑物和结构的初步布局
- 建筑物和结构的 3D 可视化
- 平面布置图
- 项目的技术和经济指标
- 预算和施工进度时间表
- 财务模型制作
- 技术设计任务制定



## 工程承包商

- 获取初始许可证文件
- 获取设计技术条件
- 设计管理
- 施工许可文件审批
- 施工支出预算和施工合同分析
- 设计和施工方案优化
- 施工进度时间表制定
- 组件、部件、结构和设备要素的技术、经济和质量比较



## 施工监理

- 对遵守施工支出预算进行控制
- 竣工范围控制
- 设计（工作）文件和技术标准的合规性控制
- 质量管理
- 补救行动管理
- 完工验收
- 竣工文件验收
- 设备、电路和管道的调试
- 参与设施投运流程



## FEE-DEVELOPMENT（“交钥匙”方案）

- 概念设计
- 市场营销支持
- P “和” R “设计阶段的制定
- 承担工程承包商的责任并进行施工监理
- 筹资
- 项目的商业化
- 对项目财务目标的遵守情况进行监督



仓库群 Adidas

## 仓库群

- 总面积: 126 600 m<sup>2</sup>
- 对建筑物进行技术检查
- 将三个配送中心合并为一个配送中心的项目管理
- 施工监理



丰田通 Toyota Tsusho工厂、陶里亚蒂

## 汽车零部件厂建设

- 总面积: 15 000 m<sup>2</sup>
- 项目综合管理
- 施工监理和技术监督



Iron Mountain 项目、下诺夫哥罗德、萨马拉

## 仓库群

- 总面积: 51 000 m<sup>2</sup>
- 设计管理
- 施工项目管理、施工监理
- 技术鉴定



Teva 工厂、雅罗斯拉夫尔

## 制药厂建设

- 总面积: 12,175 m<sup>2</sup>
- 工厂产能: 每年产量为20 亿片, 并有可能增至80 亿片。
- 项目管理、施工监理服务



仓库群梁赞

## 概念设计

- 总面积: 90 000 m<sup>2</sup>
- 仓库建筑群概念设计 (总图布局、技术经济指标、3D可视化)
- 技术-经济论证支出预算和供资时间表、财务模型搭建



MFSK哈萨克斯坦

## 概念设计

- 总面积: 345 000 m<sup>2</sup>
- 仓库建筑群概念设计 (总图布局、技术经济指标3D可视化)
- 技术-经济论证支出预算和供资时间表、财务模型搭建





战略咨询

别洛鲁斯基火车站附近地区  
IBC Real Estate项目

# 战略咨询

自 1997 年以来，我们已在俄罗斯、独联体国家和国外其他地区实施了 700 多个战略咨询项目。

## 主要经营活动



仓库



办公楼



购物中心



住房



酒店



建筑用地



多功能项目

## 服务

开发项目实施的市场前提分析


用地最高最佳使用-  
Highest & Best Use

设施组合的优化战略  
制定

项目概念优化

项目概念修改

在技术任务书范围内支持建筑师的工作



“我们将向客户介绍市场的特殊性及其变化，预测项目的财务成功率，并为任何类型的资产提供有效的战略解决方案。团队的丰富经验和多方面能力使我们能够实现客户最雄心勃勃的目标”。

谢尼亚-亚历山大里迪 (Ksenia Aleksandridi)  
战略咨询部主管

## 服务

### 开发项目实施的市场前提分析

对市场条件进行明确评估：

- 关于项目地点和规格前景的结论
- 市场、项目子市场和竞争概述
- 关于项目实施各阶段收入假设的结论，预测可能出现的情况
- 关键机遇和风险的说明

### 设施组合优化的战略制定

- 对投资组合中每个房产的潜力进行分析，确定业主最有吸引力和最有问题的房产
- 对设施用途改变计划进行分析，确定项目现代化潜力
- 各种资产开发方案的财务对比分析，包括潜在项目出售方案
- 制定工作流程图，确定设施潜在商业战略的关键风险

### 用地最高最佳使用-Highest & Best Use

为一个开发项目详细制定全面的概念：

- 对未来建筑楼房区的机遇和限制因素进行分析
- 相关房地产市场分析：总体趋势、项目地点发展前景、竞争环境、可达到的收益率
- 2-3 个概念方案制定
- 财务对比分析，包括特定地区和项目阶段的适用优惠和补贴
- 根据风险分析，对客户建议最佳概念

### 项目概念优化/概念改变

- 质量、技术和商业特点分析
- 根据对近期和预期市场趋势的分析，确定概念改变的潜力
- 优化或重新设计可实现的收入和施工阶段相关风险两种假设情况的比较

### 在技术任务书范围内支持建筑师的工作

- 就计划设施的技术和质量参数提供市场所需求的建议
- 与客户的建筑师和设计师团队定期举行会议，以确定项目参数
- 与客户一起形成设计概念，然后进行设计活动

## 一些已实现项目的地理位置

**俄罗斯：**莫斯科、圣彼得堡、喀山、叶卡捷琳堡、新西伯利亚、彼尔姆、顿河畔罗斯托夫、索契、加里宁格勒、萨马拉、切博克萨里、布拉戈维申斯克、科加林

**哈萨克斯坦：**阿拉木图、阿斯塔纳、西姆肯特、科克舍陶  
**乌兹别克斯坦：**塔什干、撒马尔罕、纳曼干  
**其他地区的城市：**明斯克、埃里温、杜尚别、巴统

## 主要客户

SAMOLET集团公司

GLORAX

外贸经济银行

GOLDEN HOUSE

多莫杰多沃机场

INGRAD

Mangazeya

俄罗斯天然气工业银行

ERIELLE

萨马拉航空中心

PIC

CDS

卢克石油公司

MURAD BUILDING

地区级机场

AFI DEVELOPMENT

KORTROS

VSMPO-AVISMA

TS DEVELOPMENT

WANDA GROUP

DONSTROY

GUTA

BELY RAST

ORIENT GROUP

mitsubishi corporation

PIONEER

RENOVA

TPS

VERNY CAPITAL

REGIONY集团公司

## 已实施项目的实例 – 俄罗斯



中央电报大楼

### 房地产项目出售战略

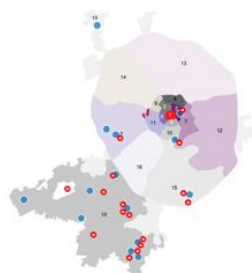
- 场地的位置和特点分析
- 购物、办公、住宅、酒店房地产市场和竞争分析
- 设施设计备选方案制定
- 财务对比分析
- 房地产项目开发战略的建议



别洛鲁斯基火车站附近地区

### 购物中心各种出售方案的技术经济论证

- 用地现状分析
- 商业地产市场和竞争概况
- 初步概念制定
- 项目实施时间表
- 主要风险分析
- 财务分析



SAMOLET集团公司莫斯科

### 发展战略建议制定

- 办公、商用和仓储物业市场及其他非标准功能概述
- 对客户房地产进行顶层分析，并对其进行综合经济计算
- 与土地所有者制定可能的合作计划



BELY RAST 工业园

### 业务计划和财务模型制定

- 项目的地点和概念分析
- 项目参数论据
- 生产和仓库项目的市场及竞争分析
- 项目营销战略
- 财务分析和投资评估

## 已实施项目的实例 – 乌兹别克斯坦



Piramit Tower, 塔什干

### 商用和办公综合体概念开发

- 地点分析
- 备选概念比较
- 财务对比分析
- 关于最佳概念的建议



Nest One多功能中心塔什干

### 塔什干市多功能中心概念开发

- 宏观经济概述
- 地点分析
- 购物、办公、住宅、酒店房地产市场和竞争分析
- 制定最佳项目概念并提出建议
- 财务分析

## 已实施项目的实例 – 哈萨克斯坦



St. Regis, 阿斯塔纳

### 项目概念和财务模式审计

- 地点分析
- 住宅、酒店房地产市场和竞争分析
- 客户的概念和规划方案分析，向客户提出优化建议
- 财务分析



阿拉木图和阿斯塔纳的开发项目

### 项目的财务可行性分析

- 购物、办公、住宅、酒店、物流、医疗和教育房地产市场和竞争分析
- 投资战略制定
- 财务分析
- 建议制定



# 房地产估计及房地产价值咨询

IBC Real Estate | FIRST APPRAISAL COMPANY 巴尔楚格凯宾斯基酒店 房地产估计组合中的项目

# 房地产估计及房地产价值咨询

评估各种资产，**全面解决**业务不同阶段出现的问题。

## 服务

### 各类资产评估

- 根据联邦法律第135号“关于俄罗斯联邦评价活动”和俄罗斯经济发展部命令批准的联邦评价活动标准进行评价
- 根据国际估计标准进行估计
- 房地产价值咨询

### 房产税优化方案

- 诉讼时对地籍价值提出异议
- 通过错误判断对地籍价值进行行政扣减
- 根据设施的实际使用情况减免财产税金额
- 为莫斯科的商用地产获取资助金

### 财经鉴定

- 房地产审前鉴定
- 在仲裁法院和一般管辖权法院进行的司法鉴定
- 对司法金融和经济鉴定进行评论

### 行政政府关系

- 将房地产项目排除从地区综合开发计划
- 更改地块的许可用途类型
- 未经许可建成的设施合法化



“我们帮助客户做出正确的决定。我们在各个领域积累了丰富的经验和专业知识，这使我们能够为每个客户找到解决其业务问题的最佳综合解决方案”。

基里尔-索科洛夫 (Kirill Sokolov)  
IBC Real Estate 房地产估计及房地产价值咨询部主管  
FIRST APPRAISAL COMPANY 管理合伙人



## 房地产估计方案示例

### 不动产和动产估价

- 巴尔楚格凯宾斯基酒店，莫斯科
- Sibmost 股份公司（最大基础设施建设公司）破产程序中的财产估值
- 为了签订保险合同对马里斯克炼油厂财产进行估值
- Gruzinsky Val 商务中心
- AFI2B 商务中心
- 对 DOM.RF 银行吸引融资的房地产项目

### 企业评估

- 奥斯坦金斯基肉类加工厂股份公司股票估值
- Brusnika 开发公司
- August-Muslum 农业控股有限责任公司
- 电影票预订业务
- 斯拉维扬卡酒店建筑群股份公司
- Plaza 疗养院，基斯洛沃茨克
- Green Flow 酒店，索契
- 巴尔楚格凯宾斯基酒店，莫斯科

### 无形资产评估

- Gambrinus 和 Black Angus 商标
- COLDY 开发公司的商标
- Troika 商标
- 为使用费目的对一家发酵乳制品制造商的商标进行评估

✓ 交易：  
股权收购、增发通货、  
向注册资本出资

✓ 管理决策

✓ 筹资

✓ 根据国际财务报告准则/俄罗斯会  
计财务报告标准制定的会计报告

✓ 诉讼中的争议

## 已实施的财产税优化方案实例

### 诉讼时对地籍价值提出异议

**14%** | 650 万卢布

斯巴达科夫斯卡娅路购物中心、面积 12 800 平方米；地籍价值减少 14%（节省财产税 650 万卢布）。

**35%** | 960 万卢布

行政大楼、面积 2 700 m<sup>2</sup>；地籍价值减少 35%（节省财产税 960 万卢布）。

**32%** | 760 万卢布

行政大楼、面积 1 900 m<sup>2</sup>；地籍价值减少 32%（节省财产税 790 万卢布）。

### 地籍价值的行政减免

**25%** | 2.053 亿卢布

鲁缅采沃多功能中心、面积429 700 平方米；地籍价值减少 25%（节省财产税 2.053 亿卢布）。

**16%** | 3510 万卢布

新莫斯科购物中心、面积 120 000 平方米；地籍价值减少 16%（节省财产税 3510 万卢布）。

**12,88%** | 7600 万卢布

AFIMALL CITY 购物中心停车场、面积 111 235 平方米；地籍价值减少 12.88%（节省财产税 7600 万卢布）。

### 2022-2023 年财产税减免

**75%** | 5800 万卢布

GRAVITATSIYA购物中心、面积 30 244 平方米；提供优惠后节省了75%的开支（节省财产税 5800 万卢布）。



研究与分析

# 研究与分析

## 鉴定

### 外界因素作用

外界因素对商业地产的影响评估、情景预测制定。

### 商业地产 昨天、今天、明天

27 年之内积累的据和对市场状况的日常监控是我们分析的基础。

### 附属产业

对房地产市场的接近的各个领域进行全方位的定性和定量研究。方法论素养和深入的理论研究是我们成功的关键。

### 独一无二的分析工具

开发最有效的研究工具、以回答最复杂的问题。



“我们在俄罗斯和独联体市场工作的团队根据最新数据进行可靠的分析。由高级专家及时进行的研究是做出正确决定的前提”。

叶卡捷琳娜 诺盖 (Ekaterina Nogay)  
研究与分析部主管



完美体现在细节中

# 谢谢!

---



## 俄罗斯

莫斯科, Lighthouse 商务中心  
娃洛娃娅路, 26号  
moscow.russia@ibcrealestate.ru

圣彼得堡, PASSAGE 商务中心  
伊塔莉扬斯卡娅路, 17号  
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

## 哈萨克斯坦

阿拉木图, SmArt.Point  
拜扎科夫路, 280号  
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz