

ОТЧЕТ №20210601-КВ/9 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

нежилые помещения общей площадью
3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу:
Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

ЗАКАЗЧИК

ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РД 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

31.08.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.08.2024

31.08.2024

Директору по инвестициям

ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием № 9 от 24.07.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв. м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

Оцениваемый объект недвижимости – офисные помещения и машиноместа в подземном паркинге, расположенные в бизнес-центре класса А «Скайлайт». По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.

В нашем понимании, результаты оценки будут использованы для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда.

Оценка выполнена по состоянию на 31.08.2024 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Осмотр объекта оценки был произведен 24.08.2022 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга) и Александром Бойко (консультантом департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра.

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 31.08.2024 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 411 530 000 руб.

Один миллиард четыреста одиннадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч рублей

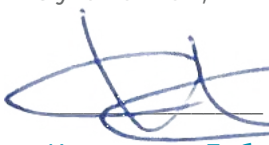
Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в разделе 8 данного отчета («Распределение итоговой стоимости»).

Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Перед приобретением инвестиционного пая следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений. Настоящий Отчет предназначен для использования Заказчиком для целей, указанных в настоящем Отчете.

Содержимое настоящего Отчета об оценке стоимости является конфиденциальным и предназначено исключительно для использования в заявленных целях. По этой причине и в соответствии с текущей практикой, мы не принимаем на себя никакой ответственности перед любой другой стороной в отношении всего содержимого отчета или его части.

С уважением,



Константин Лебедев

Партнер,

Руководитель Департамента оценки и консалтинга

Konstantin.Lebedev@cmwp.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 19.03.2024 г.).....	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества.....	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность.....	24
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта.....	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки.....	32
2.4.3. Площади	34
2.4.4. Арендаторы.....	34
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	36
4.1.1. Макроэкономика	36
4.1.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	38
4.1.3. Рынки капитала.....	39
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	42
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	42
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ...	48
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	49
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	52
4.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки	53
4.6.1. Методология оценки	53
4.6.2. Проведение процедуры согласования.....	53
4.6.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	54
4.7. Доходный подход.....	55
4.8. Сравнительный подход.....	65
4.9. Затратный подход.....	65
5. Согласование результатов оценки	66

6. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	67
7. Распределение итоговой стоимости	68
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	69
Приложение 2. Копии документов оценщика	79
Приложение 3. Финансовые модели	83
Приложение 4. Фотографии объекта	87
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	88

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 6 от 19.03.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-KB от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.
Местоположение объекта:	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 9 от 24.07.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB от 01.06.2021 г

с. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	1 411 530 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-KB дата составления 31.08.2024 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.08.2024 г. она составляет:

1 411 530 000 руб.

Один миллиард четыреста одиннадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч рублей
или

415 003 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест)

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни заказчик, ни третьи лица не могут использовать отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.

Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанных Заказчиком в Задании на оценку.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской

Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, строение 80. Полный перечень помещений представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2». Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв. м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 31.08.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.08.2024 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № 6/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация

	«Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1; Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 от 19 июня 2024 г., срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки,

	строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1 к Заданию на оценку). При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	Отсутствуют
Иные Существенные Допущения	- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; - Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды — преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют

нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.

- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех мелких составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструктивных дефектов и был построен с учетом

состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;

- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т.д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние

обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.

- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того,

Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Для недавно заверченного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вил-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но наблюдается ряд негативных тенденций. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает

	уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату заключения договора не выявлены.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) 2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения 3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки). 5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения). 6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой

	7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан)
	8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).
Валюта результатов оценки	Российский Рубль

Источник: Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 19.03.2024 г.)

ТАБЛИЦА 4

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Государственный учетный номер ЕГРН
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 8, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,70	77:09:0005008:3623	77-77-09/093/2013-800
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 9, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,30	77:09:0005008:3619	77-77-09/093/2013-805
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 122-125	Нежилое помещение	49,60	77:09:0005008:3735	77-77-09/093/2013-857
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 115-121	Нежилое помещение	72,10	77:09:0005008:3738	77-77-09/093/2013-835
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 87-90	Нежилое помещение	49,80	77:09:0005008:3769	77-77-09/093/2013-866
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 70-74	Нежилое помещение	61,60	77:09:0005008:3757	77-77-09/093/2013-935
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 98-101	Нежилое помещение	49,20	77:09:0005008:3743	77-77-09/093/2013-956
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 10, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,90	77:09:0005008:3656	77-77-09/093/2013-782
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 39-46	Нежилое помещение	95,20	77:09:0005008:3596	77-77-09/093/2013-873
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 51-54	Нежилое помещение	47,70	77:09:0005008:3604	77-77-09/093/2013-814

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 9 от 24.07.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
Источник: Commonwealth Partnership, Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.	

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 от 19 июня 2024 г., срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@cmwp.ru
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Commonwealth Partnership

с. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

ТАБЛИЦА 7

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/20556/23 действует с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135.

- d. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки

Лицо, подписавшее настоящий Отчет, при его подготовке не прибегало к помощи со стороны других экспертов, за исключением Антона Калистратова, старшего директора отдела оценки, который помогал оценщику в подготовке первичной информации, анализе рынка, проведении расчетов и написании Отчета.

1.4. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.5. Сертификат качества

Лицо, подписавшее данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Ни ООО «Комонвелс», никто из его сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой финансовой заинтересованности в Объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим в оценке сторонам.
4. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. С учетом имеющихся знаний и опыта Исполнитель удостоверяет, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
6. Анализ и Отчет были выполнены в соответствии с требованиями российских стандартов оценки и на основании нашего опыта оценки.
7. В процессе сбора, анализа данных и проведения расчетов ни одно лицо не оказывало давления на Исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Указанные ниже допущения соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в отчете об оценке далее по тексту.

Ограничения, а также связанные с ними допущения также согласованы оценщиком и заказчиком.

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в

результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.

- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении объекта анализа правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

- Каждый объект недвижимости оценивается отдельно; в случае оценки портфеля объектов недвижимости предполагается, что объекты недвижимости будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструкционных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- В состав объекта оценки входят сооружения и оборудование, которые, при предполагаемой продаже, обычно являются его частью, однако сооружения и оборудование, связанные с производственным процессом, осуществляемым на объекте недвижимости, а также движимость, присоединенная арендаторами к объекту недвижимости в целях бизнеса, исключаются из его состава;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;

- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Оценщик не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вил-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.7. Неопределенность

В соответствии с методическими рекомендациями стандартов оценки RICS, Оценщик обращает внимание Заказчика на следующий комментарий относительно текущей рыночной ситуации.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости. Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2023 г. Мы стремились максимально отразить текущие настроения участников рынка, несмотря на существующие различия во взглядах: одни придерживаются пессимистичной точки зрения, тогда как другие предполагают, что в среднесрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости не будет испытывать негативного влияния. В отсутствие доказательств обратного, мы провели оценку предполагая, что деловая активность на рынке коммерческой недвижимости сохранится, но тем не менее, по мере необходимости и в зависимости от целей оценки, мы рекомендуем регулярно пересматривать текущую оценку объекта.

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

Мы обращаем ваше внимание на следующий комментарий относительно текущей рыночной ситуации. Текущая непредсказуемость российской финансовой системы, включая существенное ослабление российского рубля, создало высокий фактор неопределенности во всех секторах рынка. В таких условиях стоимость объекта может существенно изменяться даже за короткий период времени, пока рынок не придет к балансу в новых реалиях и не достигнет равновесия. Дефицит ликвидности на рынках капитала означает, что с высокой долей вероятности, в краткосрочной перспективе, не следует ожидать быстрой продажи актива. В связи с этим мы рекомендуем проводить регулярную переоценку объекта, а также запрашивать дополнительные консультации при возможной продаже объекта.

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

Необходимо отметить, что настроения на рынке капиталов значительно поменялись в 1 кв. 2022 г., было заключено незначительное количество сделок, поскольку инвесторы пытаются предугадать, как рынок будет корректироваться в связи с текущей ситуацией. Наше мнение относительно рыночной стоимости объекта представлено с учетом данных условий и настроений инвесторов. Учитывая ограниченное количество сопоставимых сделок и текущую неопределенность, при формировании нашего мнения относительно рыночной стоимости объекта, мы в большей степени полагаемся на наше экспертное мнение. В дальнейшем мы рекомендуем на постоянной основе обновлять оценку анализируемой недвижимости.

1.8. Основные понятия и определения

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, п. 10).

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (ФСО I, п. 13).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (ФСО I, п. 14).

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ФСО II, п. 5).

Наиболее эффективное использование - физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (ФСО II, п. 6).

Текущее использование - фактическое использование объекта на дату оценки (ФСО II, п. 6).

Ликвидация - прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ФСО II, п. 7).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (ФСО II, п. 8).

Вынужденная продажа - ситуация, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (ФСО II, п. 9).

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (ФСО III, п.5).

Отчет об оценке объекта оценки (отчет об оценке) - 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 (ФСО VI, п.1).

«Рыночная стоимость» – наиболее вероятная цена, по которой 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны, не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме» (135-ФЗ).

«Справедливая стоимость» – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (МСФО 13).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;

Технический паспорт БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80;

Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений;

Бюджет эксплуатационных расходов;

Перечень арендаторов.

При проведении оценки были использованы данные, представленные Заказчиком, а также информация из открытых источников, а именно: печатных изданий и сайтов сети Интернет.

В тексте настоящего Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (как в тексте Отчета, так и в Приложениях к Отчету).

2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности

ТАБЛИЦА 8

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
ОГРН управляющей компании:	1027722009941

Источник: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений

2.3. Местоположение

Оцениваемые помещения расположены во многофункциональном комплексе с подземной автостоянкой на северо-западе Москвы, в Хорошёвском районе Северного административного округа, между Третьим транспортным кольцом и Северо-Западной хордой, в 5-10 минутах ходьбы от станции метро Аэропорт (Замоскворецкой линии Московского метрополитена), по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.

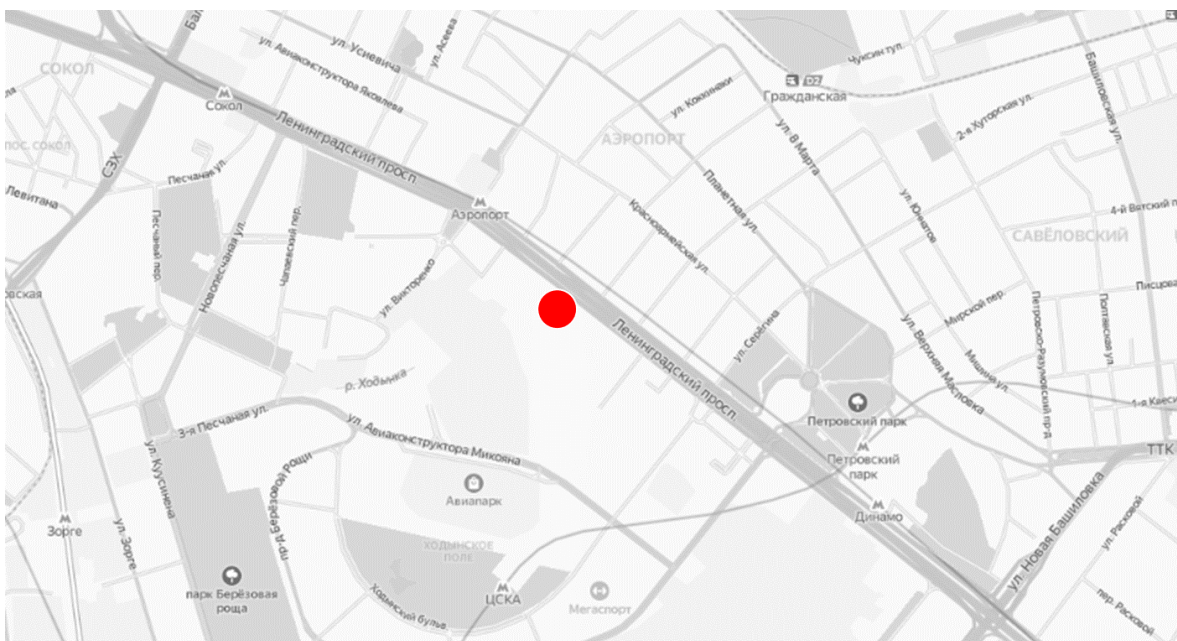
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы занимает территорию 9,88 кв.км с численностью населения порядка 76 000 человек.

В рассматриваемой зоне местоположения Объекта оценки (вдоль Ленинградского проспекта) расположились крупнейшие российские и международные компании IT-сектора, фармацевтического и т.д.



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

Многофункциональный комплекс, в котором расположены оцениваемые помещения, примыкает к Ленинградскому проспекту. В 2 км к северо-западу от Объекта оценки проходит Северо-Западная хорда, а в 2,5 км к юго-востоку расположена развязка с Третьим

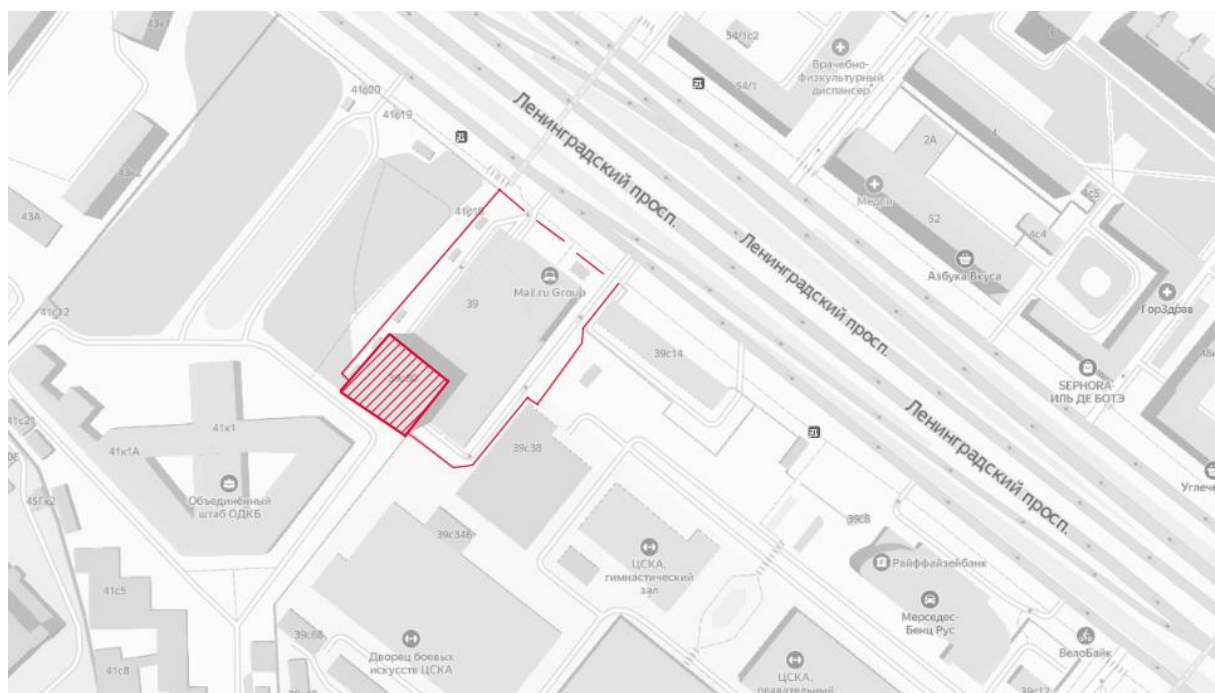
транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

В 800-ти метрах к северо-западу от Объекта, на противоположной стороне Ленинградского проспекта, находится станция метро «Аэропорт» Замоскворецкой линии, что обеспечивает удобный доступ до Объекта от метро пешком. В 1,5 км и в 2 км к юго-востоку от Объекта расположены станции метро Петровский парк (Большой кольцевой линии) и Динамо (Замоскворецкой линии) соответственно. Также существует несколько маршрутов наземного общественного транспорта, проходящих в непосредственной близости от входа на территорию рассматриваемого многофункционального комплекса, и расположено несколько остановок общественного транспорта («Улица Константина Симонова» и «Спортивный комплекс ЦСКА»). Исходя из высказанного можно утверждать, что транспортная доступность оценивается как хорошая.

ВИДИМОСТЬ

Благодаря своему расположению на первой линии домов на Ленинградском проспекте, а также высотности (здание имеет 27 надземных этажей), рассматриваемый многофункциональный комплекс, в котором расположены оцениваемые помещения, обладает хорошей видимостью со стороны данной транспортной магистрали и ближайшего окружения.

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

Ближайшее окружение Объекта представлено:

- Ленинградским проспектом (к северу и северо-востоку), на противоположной стороне которого расположены жилые микрорайоны района Аэропорт;
- Территорией Объединенного штаба ОДКБ (к западу и юго-западу) и территорией Авиационного комплекса имени С. В. Ильюшина (далее на юго-запад);
- Территорией спортивного комплекса ЦСКА (к югу и востоку).

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Как часть настоящей работы, мы не проводили анализа загрязнений почв и возможных природных опасностей для использования Объекта оценки. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Нам не известно о каких-либо возможных источниках загрязнения в отношении Объекта (в настоящем или в прошлом), и во время нашей инспекции мы не обнаружили каких-либо причин для беспокойства в этой связи. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Для целей настоящего анализа мы исходим из допущения об отсутствии каких-либо загрязнений.

ВЫВОДЫ

Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.

Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.

Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной близости от объекта оценки)

Хорошая доступность общественным транспортом.

Интенсивность пешеходных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной близости от объекта оценки) – средняя.

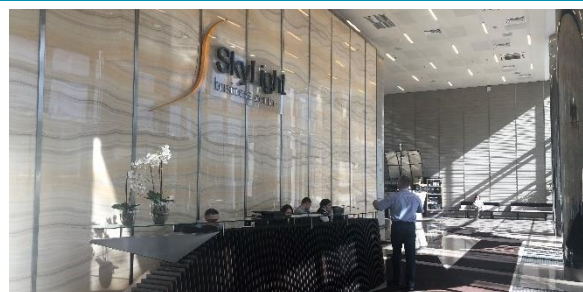
Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

2.4. Характеристики

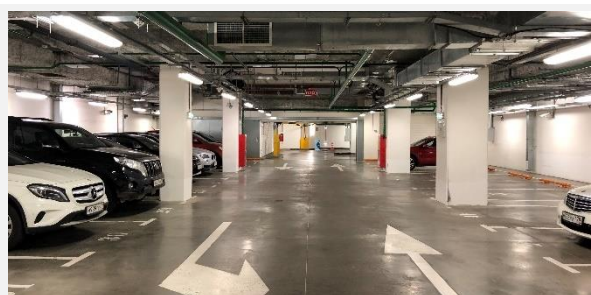
ТАБЛИЦА 9



Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 36 машиномест), расположенные в наземной и подземной части Башни Б многофункционального бизнес-центра класса А «Скайлайт» (SkyLight).

БЦ «Скайлайт» был введен в эксплуатацию в 2012 г. и представляет собой две 27-этажные функционально независимые башни (Башня А, расположенная ближе к Ленинградскому проспекту, и Башня Б, расположенная на небольшом отдалении от него), объединенные 5-этажным стилобатом и эвакуационным переходом на 22 этаже, а также имеющие 5-уровневый подземный паркинг. Земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса А арендопригодной площадью 3 401,25 кв.м (по стандартам BOMA), расположенные на надземных этажах 8 и 9, а также 36 машиноместа, расположенные на -5, -4, -3 и -2 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 19.03.2024 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 19.03.2024 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	3 340,1 кв. м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв. м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 8 и 9, а также на -5 и -4 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв. м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля

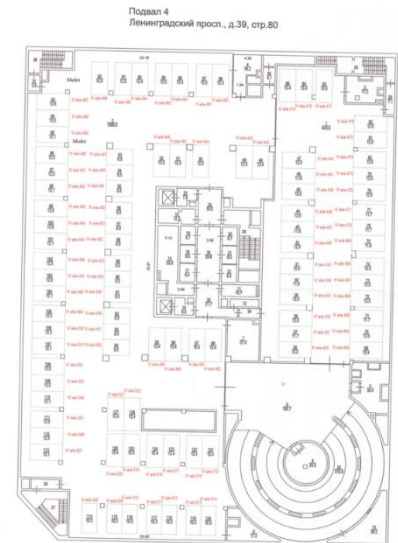
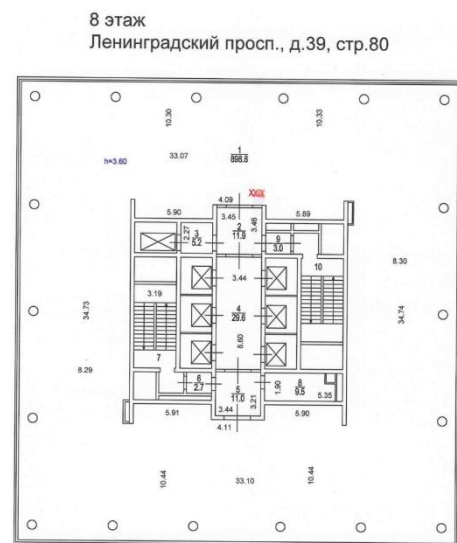
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная
Кондиционирование	Центральная система
Пожаротушение	спринклерное
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади (БТИ) или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади ВОМА
Электроосвещение	Скрытая проводка
Лифты	Скоростные лифты Thyssen-Krupp: – Центральная лифтовая группа: 5 пассажирских (скоростью 4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг) – Подземная часть: 2 пассажирских (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг)
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии. Оборудование имеет средний коэффициент износа. Выполнение ППР и ТО оборудования проводятся по срокам регламента. ¹

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

¹ Отчет по обследованию технического состояния объектов недвижимого имущества: помещения в бизнес-центре SkyLight, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, Башня Б. ООО «Коллиерз Интернешнл», апрель 2021 г.

ТИПОВЫЕ ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

Планы типового надземного (эт. 8) и подземного (эт. -4) этажей представлены ниже:



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к заданию на оценку № 6 от 19.03.2024 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Детальная информация в отношении данного земельного участка приведена в нижеследующей таблице.

ТАБЛИЦА 11

Адрес земельного участка:	г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80
Площадь, кв. м:	10 054
Кадастровый номер:	77:09:0005008:105
Категория:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	682 295 506,86
Арендодатель:	Департамент городского имущества Москвы
№ Договора	М-09-047672
Срок действия договора	27 августа 2063 г.

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 12

Земельный участок 77:09:0005008:105
г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80
участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:09:0005008:105
Кадастровый квартал:	77:09:0005008
Адрес:	г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80
Площадь декларированная:	10 054 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий

Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274,37.53782764995877/18/@5w3tqxnb?text=55.796646%2037.537058&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=77%3A9%3A5008%3A105>

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего отчета мы провели оценку права общей долевой собственности в отношении оцениваемых помещений. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв. м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И КОММУНИКАЦИИ

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, для обеспечения безопасной жизнедеятельности, полноценного функционирования и создания комфортных условий, здание обеспечено всеми необходимыми внутренними инженерными системами и коммуникациями.

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 13

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:		3 340,1 кв. м
–	офисные помещения	– 2 914,9 кв. м
–	36 парковочных машиномест	– 425,2 кв. м
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест в паркинге)		3 401,25 кв. м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 3 401,25 кв. м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду. Помимо этого арендаторы занимали все 36 оцениваемых машиномест в подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 425,2 кв. м).

Информация по заключенным договорам аренды по состоянию на дату оценки представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 14

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
1	Арендатор	Офис	25.10.2022	30.04.2026	3 401,25
2	Арендатор	Парковка	25.10.2022	13.04.2026	36

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;

быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений;

быть финансово целесообразным, т. е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования.

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 15

Физически возможные способы использования	Офисное / Подземный паркинг
Правомочные способы использования	Офисное / Подземный паркинг
Финансово осуществимые способы использования	Офисное / Подземный паркинг
Максимально эффективный способ использования	Офисное / Подземный паркинг

Анализируемые помещения расположены в БЦ класса А «Скайлайт» и представляют собой офисные помещения с отделкой высокого качества (в надземной, офисной части Башни Б), а также машиноместа (на различных уровнях подземного паркинга Башни Б). При этом 100% арендопригодной площади данных помещений и машиномест сданы в аренду до 30.04.2026 г. и приносят стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием анализируемого Объекта является его текущее использование.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

4.1.1. Макроэкономика

- Темпы роста экономики вновь опередили ожидания. Рост ВВП за первый квартал составил 5,4%*, что побудило Минэкономразвития пересмотреть прогноз по росту ВВП на 2024 г. в сторону повышения. Аналогичная динамика прогнозных показателей приведена в Макроэкономическом опросе ЦБ РФ.
- Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики. Срок возвращения к цели перенесен на год.
- Одним из ключевых событий квартала стало принятие закона о налоговой реформе, согласно которому с 2025 года будут повышены ставки на основные прямые налоги. По мнению ЦБ РФ, изменения в законодательстве окажут скорее нейтральное влияние на динамику инфляции вследствие разнонаправленности последствий реформы. о Темпы прироста кредитования остаются повышенными для всех сегментов несмотря на высокую ключевую ставку. Рост поддержан увеличением реальных заработных плат и рекордно низкой безработицей.
- В следующем квартале станет более очевидна реакция экономики на события, произошедшие во 2 кв. 2024 г. (принятие закона о налоговой реформе и отмена льготной ипотеки). Вместе с этим в следующем квартале можно будет дать оценку эффективности жесткой денежно-кредитной политики по прошествии 1 года с начала цикла повышения ключевой ставки.

	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен* на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2023	9,9 %	7,4 %	3,6 %
ИЮНЬ 2024	16 %	8,6 %	
2024П*	16,8 %	6,5 %	3,2 %
*Росстат, ЦБ РФ **Макроэкономический опрос Банка России, июль 2024 года			

Инфляция – давление сохраняется

Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле 2024 г. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики.

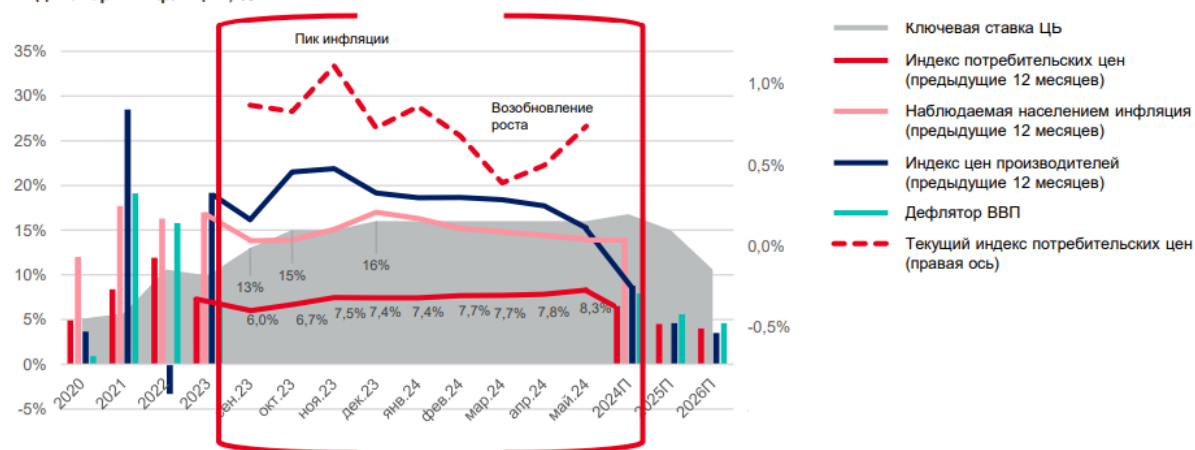
Во 2 кв. 2024 г. основные компоненты устойчивой инфляции показали рост после минимумов, зафиксированных в марте. В июне годовая инфляция достигла 8,58%, что является максимумом с февраля 2023 г.

Потребительская активность во 2 кв. 2024 г. остается высокой, хотя есть некоторые признаки ее замедления. По данным «Сбериндекса» объем потребительских расходов населения во 2 кв. 2024 г. вырос на 5,8% по сравнению с результатом 1 кв. 2024 г. Индекс изменения потребительских расходов (к аналогичной неделе прошлого года) во 2 кв. колебался от 11,9% до 22,5%.

Напряженность на рынке труда продолжила нарастать. Уровень безработицы в апреле снизился до 2,6%, обновив исторический минимум. Рост номинальных зарплат существенно ускорился в марте (до 21,6% г/г).

В июне совет директоров ЦБ указал на возможность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании и необходимость продления жестких денежно-кредитных условий. В результате были пересмотрены прогнозы по инфляции на 2024-2025 гг., траектория ключевой ставки, а также перенесен срок достижения цели по инфляции в 4% с 2024 на 2025 г.

Индикаторы инфляции, %



12 июля был принят закон о налоговой реформе, согласно которому существенно повысятся ставки по основным прямым налогам (НДФЛ, налог на прибыль и др.).

Консенсусное мнение ЦБ РФ и независимых аналитиков сводится к тому, что налоговая реформа окажет нейтральное влияние на инфляцию. С одной стороны, возросшая налоговая нагрузка может подтолкнуть бизнес к увеличению цен. С другой, дополнительные налоговые сборы позволят снизить объемы использования средств ФНБ, сокращая поступление новых денег в экономику.

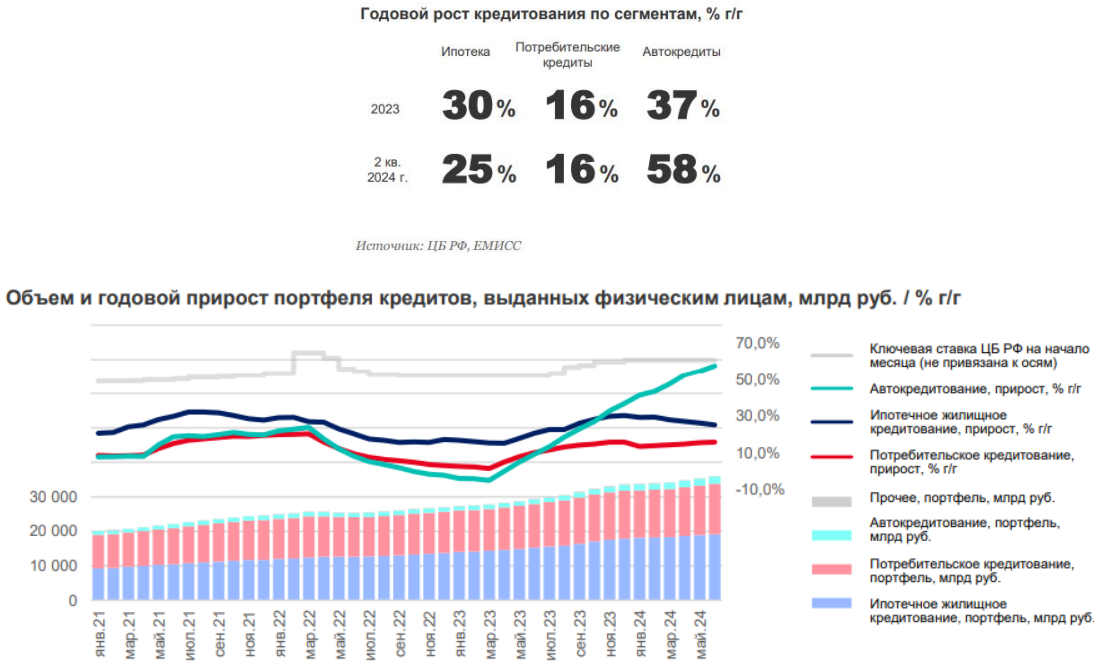
Кредитование

Темпы кредитования во 2 кв. 2024 г. росли выше траектории, намеченной ЦБ. Активность во всех сегментах поддержана ростом экономики, реальных зарплат и рекордно низкой безработицей.

С конца прошлого года прирост ипотечного кредитования продолжает снижение, что объясняется высокой базой 2023 г.

В 3 квартале станет заметен эффект от отмены безадресной льготной ипотеки.

Темпы прироста кредитования юрлиц остаются стабильно высокими с середины прошлого года.



Новые факторы влияния на кредитование

Отмена льготной ипотеки

1 июля 2024 г. в России завершила действие безадресная льготная ипотека. Учитывая высокую долю займов по программам поддержки в ипотечном портфеле (по данным ДОМ.РФ в мае она составила 70% от общего объема и 48% – от количества), отмена широкой льготы с высокой вероятностью приведет к охлаждению спроса на жилищное кредитование. Тем не менее, даже после отмены широкой программы, доля льготных программ все равно останется на высоком уровне.

Налоговая реформа

Изменения в налоговом законодательстве, вступающие в силу в 2025 году, отразятся на сегменте кредитования через увеличение налоговой нагрузки, в первую очередь, на бизнес. Несмотря на умеренный рост кредитования нефинансовых организаций (21% г/г в июне 2024 г.), возможность обслуживать долг сократится у компаний, не претендующих на новые инвестиционные вычеты в составе реформы.

4.1.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

В феврале 2022 г. некоторые страны ввели дополнительные – к действующим с 2014 г. - санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Commonwealth Partnership не могут однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций уже наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации.

В условиях повышенной неопределенности на стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Поскольку изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки, Оценщик рекомендует провести актуализацию Отчета об

оценке на более поздние даты в случае, если сделка с Объектом оценки планируется в будущем.

4.1.3. Рынки капитала

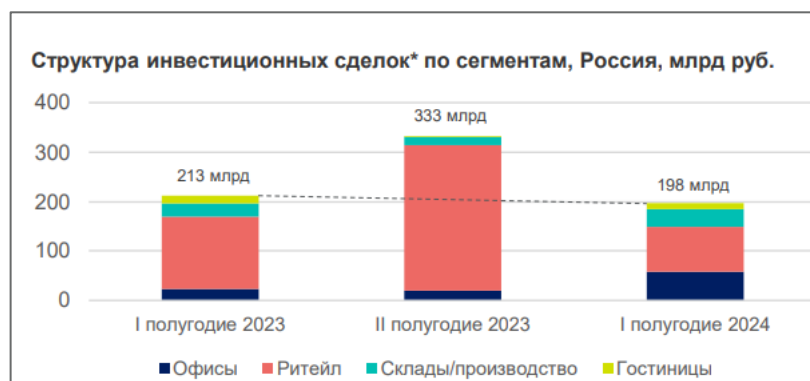
Объемы инвестиционной активности постепенно стабилизируются. Перераспределение новых активов между российскими собственниками и динамика ключевой ставки определяют срок нормализации.

В структуре инвестиционных сделок продолжается увеличение доли сделок с российским капиталом. Самый высокий спрос среди инвесторов по-прежнему имеет торговый сегмент, однако его доля в I полугодии 2024 г. сокращается.



В I полугодии 2024 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился на 7,1% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. По итогам года мы ожидаем более значимое снижение показателя из-за высокой базы 2023 г.

Снижение ожидаемого объема инвестиционных сделок в 2024 г. объясняется постепенной стабилизацией инвестиционной активности. На финальную стадию этот процесс сможет выйти после 2025 г. – с завершением перераспределения выкупленных с 2022 г. иностранных активов между российскими собственниками и с постепенным снижением кредитных ставок, что позволит использовать заемное финансирование в инвестиционных целях.



Доля сделок с иностранными активами в I полугодии 2024 г. снизилась в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

В I полугодии 2024 г. торговый сегмент сохранил лидерство, однако снизил долю в общем объеме сделок: 46% против 69% за аналогичный период 2023 г. Доля спроса на офисный сегмент выросла на 150% к I полугодию 2023 г. Высокая волатильность объясняется единичными крупными сделками.

Несмотря на высокую ключевую ставку, мы фиксируем повышенную инвестиционную активность за счет использования незаемных источников финансирования (собственный капитал, коллективные инвестиции). Тем не менее, в случае сохранения в 2024-2025 гг. жесткой денежно-кредитной политики ЦБ РФ, ее последствия для рынков капитала станут более очевидными.

Во втором полугодии 2024 г. мы ожидаем сохранение объемов инвестиционной активности на уровне первой половины года с потенциалом возвращения спроса в торговый сегмент. Прогноз объема инвестиционных сделок на 2024 г. скорректирован в сторону увеличения: >400 млрд руб².

Ставки капитализации

Влияние факторов на ставку капитализации неоднородно между сегментами недвижимости. Инвестиции в недвижимость рассматриваются как долгосрочное вложение средств, поэтому высокая ключевая ставка ЦБ РФ как инструмент краткосрочной и среднесрочной денежно-кредитной политики в меньшей степени оказывает влияние на принятие стратегических решений инвесторами.

Факторы, оказывающие влияние на ставку капитализации		
 Налоговая реформа Повышение ставок налога на прибыль, земельного налога и налога на имущество при неизменной налоговой базе приведут к уменьшению чистого денежного потока от арендного бизнеса – числитель показателя ставки капитализации. Влияние фактора будет заметно с 2025 г.	 Рост базовой стоимости активов С момента последней корректировки ставок капитализации стоимость кв. м коммерческой недвижимости выросла в среднем на 7-10% во всех сегментах. После завершения распродажи иностранных активов доля сделок, заключенных на рыночных условиях (без дисконта), будет приближаться к 100%, что укрепит связь между стоимостью приобретения и рыночной стоимостью.	 Рост арендных ставок На данный момент маловероятно резкое снижение арендных ставок после периода значительного роста в 2023-2024 гг., вызванного перегревом рынка сразу в нескольких сегментах коммерческой недвижимости. В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренное повышение индикатора.

11,0-11,5 %
Ставка капитализации*. Офисы
2 кв. 2024 г.

12,0-13,0 %
Ставка капитализации*. Торговые центры
2 кв. 2024 г.

10,5-11,0 %
Ставка капитализации*. Склады
2 кв. 2024 г.

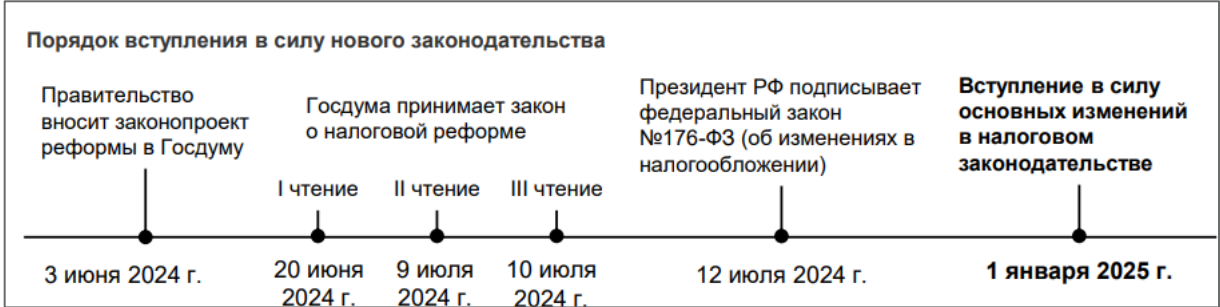
**Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва*

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития, Commonwealth Partnership

² Расчеты производятся на основе данных о заключенных сделках. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, также как сделки покупки активов под конечного пользователя.

Налоговая реформа

12 июля 2024 г. был принят новый закон, согласно которому увеличиваются ставки основных прямых налогов (НДФЛ, налог на прибыль, налог на имущество и др.). Также вводится новый туристический налог, изменяются границы перехода на упрощенную систему налогообложения.



Последствия для бизнеса:

Увеличение налоговой нагрузки окажет давление на предпринимателей, что вызовет перевод увеличившихся издержек в цены потребителей и производителей. Таким образом, налоговая реформа несет в себе риски нового витка инфляции.

Согласно индексу бизнес-климата ЦБ РФ, ожидания предпринимателей от роста спроса начинают снижаться (14,6 п. в июне против 17,9 в мае). При этом ожидания роста цен пропорционально растут (21,5 п. в июне против 19,7 в мае), что косвенно подтверждает готовность производителей увеличить цены в связи с ростом налоговой нагрузки и связанные с этим опасения о снижении спроса.

Влияние на инвестиции в недвижимость

Увеличение налоговой нагрузки может негативно сказаться на показателях эффективности арендного бизнеса, особенно в случае обременений долгосрочными арендными договорами.

Перенос налоговых издержек в запрашиваемую стоимость активов при продаже готового арендного бизнеса может негативно сказаться на объеме инвестиционных сделок в 2025 г. В 2024 г., напротив, инвестиционная активности может вырасти из-за возможного выхода собственников из активов.

Для снижения налоговой нагрузки собственники коммерческой недвижимости могут нарастить темпы упаковки активов в ЗПИФН.

Для смягчения влияния налоговой реформы на бизнес авторы законопроекта предусмотрели ряд мер поддержки предпринимателей: продление региональных инвестиционных вычетов, введение федерального налогового вычета для компаний из приоритетных отраслей, увеличение коэффициента амортизации отечественного оборудования, НИОКР и НМА. Меры поддержки носят избирательный характер и покроют увеличение налоговой нагрузки компаний лишь в отдельных случаях.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки расположен в БЦ класса А «Скайлайт» по своему функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости. Он расположен в пределах границ города Москвы. Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка качественной офисной недвижимости г. Москвы.

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

- По итогам I полугодия 2024 г. новое строительство составило 330 тыс. кв. м, что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. В 2024 г. новое строительство может стать рекордным с 2016 г. и достичь 680 тыс. кв. м. Тем не менее, указанные факты не окажут значительного влияния на уровень вакансии, поскольку доля свободных площадей в объектах, планируемых к вводу в 2024-2026 гг., составляет всего 42%.
- В последний раз уровень вакансии был ниже текущего показателя в 2007 г. По итогам 2 кв. 2024 г. индикатор составил 5,4%, снизившись на 2,1 п.п. по сравнению с результатом 2023 г. Во втором квартале дополнительным фактором снижения показателя стала продажа объектов, в которых долгое время предлагались площади в аренду.
- По итогам 1-2 кв. 2024 г. средневзвешенная ставка аренды в классах А и В составила 22 695 руб. / кв. м / год. В результате ожидаемых закрытий крупных сделок аренды в высококачественных объектах по ставкам выше рыночных, в 2024 г. среднегодовой показатель может достичь 25 044 руб. / кв. м / год.
- Мы наблюдаем разнонаправленную динамику спроса в разбивке по классам. Так, в классе А объем спроса превышает идентичный показатель прошлого года на 25% (во многом ввиду активных продаж), в то время как в классе В динамика отрицательная -16%. В общем объеме спроса 13% приходится на сделки продажи, из них 85% – в объектах класса А.
- В 2024 г. чистое поглощение может обновить 15-летний рекорд и составить 1,1 млн кв. м, что служит еще одним подтверждением того, что рынок нуждается в дополнительных качественных площадях. Подобная динамика показателя обусловлена двумя ключевыми фактами: вводом в эксплуатацию полностью или частично заполненных объектов и активным спросом.
- Доля свободных площадей в сегменте гибких рабочих пространств продолжает снижаться – показатель достиг 5,8% по итогам 2 кв. 2024 г. (- 8.3 п.п. по сравнению с 2023 г.).

Прогнозы

Сегмент офисной недвижимости находится в состоянии перегрева. В условиях рынка собственника усиливается конкуренция между потенциальными арендаторами/покупателями, что позволяет арендодателю/продавцу выбирать максимально выгодные условия. В сегменте наблюдается критический дефицит ликвидного предложения, преимущественно в аренду.

Ожидаемый в 2024 г. уровень чистого поглощения свидетельствует о том, что рынок нуждается более чем в 1 млн дополнительных качественных площадей.

Прогнозируемый рост ставок аренды выше уровня инфляции преимущественно связан с закрытием крупной сделки аренды, находящейся на стадии продвинутых переговоров. Новое строительство превысит показатель прошлого года более чем в 2 раза, однако большинство объектов вводятся в эксплуатацию уже заполненными.

Новое строительство

Во 2 кв. 2024 г. новое строительство составило 284 тыс. кв. м, при этом 92% ввода приходится на один объект Moscow Towers. Новое строительство 2024 г. может стать рекордным с 2016 г. и составить 680 тыс. кв. м.

Более того, впервые за всю историю наблюдений такой высокий уровень показателя сохранится в течение двух лет.



Среди заявленных к вводу площадей за пределами ТТК 26% приходится на Штаб-квартиры (Яндекс и Роскосмос).

Уровень вакансии за пределами ТТК составляет 44% из них 60% – предложения продажи. После рекордных 670-680 тыс. кв. м, ожидаемых к вводу в 2024-2025 гг., в 2026 г. показатель стабилизируется и составит 340 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что именно в 2024-2025 гг. ожидается к вводу ряд крупных объектов, перенос сроков ввода каждого из которых может значительно скорректировать прогноз.

Новое строительство, классы А & В, 2 кв. 2024 г.

Объект	Класс	Офисная площадь объекта, кв. м
 Moscow Towers	A	262 800
 БП Останкино к. 6	A	15 514
 БЦ Белое Море	A	6 250

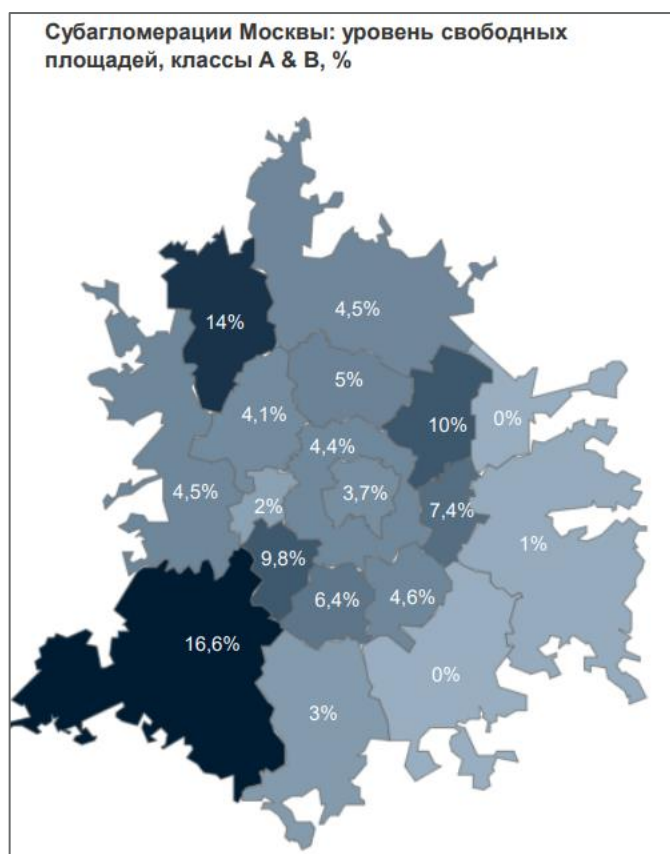
Доля свободных помещений

По итогам второго квартала уровень вакансии составил 5,4%, снизившись на 2,1 п.п. по сравнению с результатом 2023 года. Во втором квартале дополнительным фактором

стремительного снижения показателя стала продажа объектов, в которых долгое время маркетировались площади в аренду.

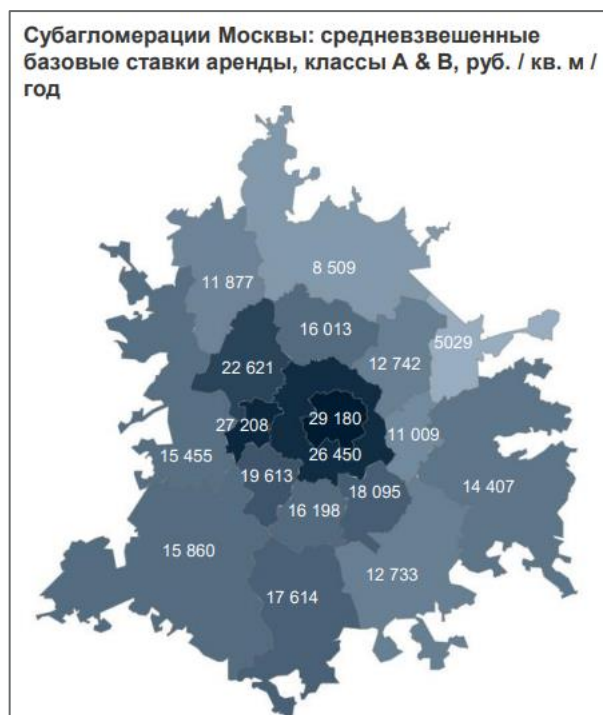


По итогам 2 кв. 2024 г. мы фиксируем снижение уровня вакансии в классе А на 4,1 п.п. по сравнению с 2023 г. В текущий момент не наблюдается предпосылок для нивелирования дефицита ликвидного предложения – доля свободных площадей будет на уровне 5,5-5,6% в 2024-2025 гг. С учетом того, что большинство объектов вводятся частично или полностью заполненными, дополнительное предложение может выйти на рынок в случае, если те офисные помещения, которые были выкуплены в последние 1-2 года, выйдут на рынок. При условии активизации спекулятивного строительства индикатор может показать незначительный здоровый рост до 6,1% к концу 2026 г..

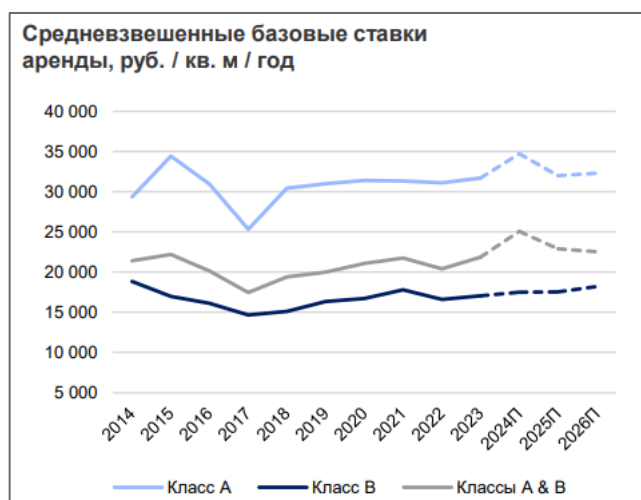


Ставки аренды

По итогам I полугодия 2024 г. средневзвешенная ставка аренды в классах А и В составила 22 695 руб. / кв. м / год, превысив значение 2023 г. на 3%. Тенденция к росту ставок станет еще более заметной во второй половине года по мере закрытия крупных сделок аренды, находящихся в стадии продвинутых переговоров. Стоит отметить, что перенос сроков закрытия данных сделок может значительно скорректировать вектор прогнозирования.



По итогам полугодия заметный рост ставки наблюдается в классе В – 18 118 руб. / кв. м / год (+5% по сравнению с 2023 г.). Такая динамика обусловлена дефицитом предложения аренды в объектах класса А и закрытием сделок аренды в центрально расположенных объектах класса В.



По итогам года ставка аренды по классам А и В впервые может превысить 25 000 руб. / кв. м / год. Подобная динамика преимущественно будет продиктована ожидаемым закрытием крупной сделки аренды по ставке выше рыночной, находящейся на стадии продвинутых переговоров. В 2025-2026 гг. ставка аренды по рынку незначительно скорректируется вниз. Техническое снижение будет связано с нивелированием фактора закрытия крупной сделки аренды площадью свыше 100 тыс. кв. м.

Спрос

Конверсия в сделки по итогам I полугодия 2024 г. оказалась ниже ожиданий начала года. Крупные сделки, закрытие которых ожидается во втором полугодии, позволят показателю приблизиться к 1,9 млн кв. м по итогам 2024 г.



Объем спроса по прошествии 6 месяцев 2024 г. ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 2,5%. Мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам, что во многом связано с активными продажами в классе А. В общем объеме спроса – 13% приходится на сделки продажи, из них 85% в объектах класса А.

В прошлом году сумма арендованных и купленных площадей составила рекордные 2,1 млн кв. м, подобная динамика была обусловлена эффектом отложенного спроса 2022 г. Мы ожидаем, что в 2024 г. показатель приблизится к 1,9 млн кв. м и будет поддержан крупными сделками с участием госкомпаний. В 2025-26 гг. показатель составит 1,75-1,8 млн кв. м.

Стоит уделить отдельное внимание динамике объема спроса по классам – так, в классе А в 2024 г. второй год подряд показатель может превысить 800 тыс. кв. м, в то время как среднегодовое значение индикатора в 2018-2022 гг. составляет 521 тыс. кв. м. Причина – ожидаемое закрытие крупных сделок, инициированных 1-2 года назад и активное строительство объектов класса А на продажу, которые пользуются большим спросом еще до ввода здания в эксплуатацию. В то же время в 2024 г. объем закрытых сделок в классе В (прогноз – 1,05 млн кв. м) может стать минимальным с 2016 г., когда показатель составлял 983 тыс. кв. м.



Гибкие рабочие пространства

В сегменте продолжается снижение доли свободных площадей, по итогам второго квартала показатель сравним с долей свободных площадей в классических офисах. Учитывая эффект масштаба (1 п.п. уровня вакансии в классических офисах равен 200 тыс. кв. м, в то время как для гибких рабочих пространств это всего 4 тыс. кв. м), подобная динамика позволяет говорить о двух ключевых лейтмотивах рынка:

1) Активный спрос с диверсифицированной структурой арендаторов.

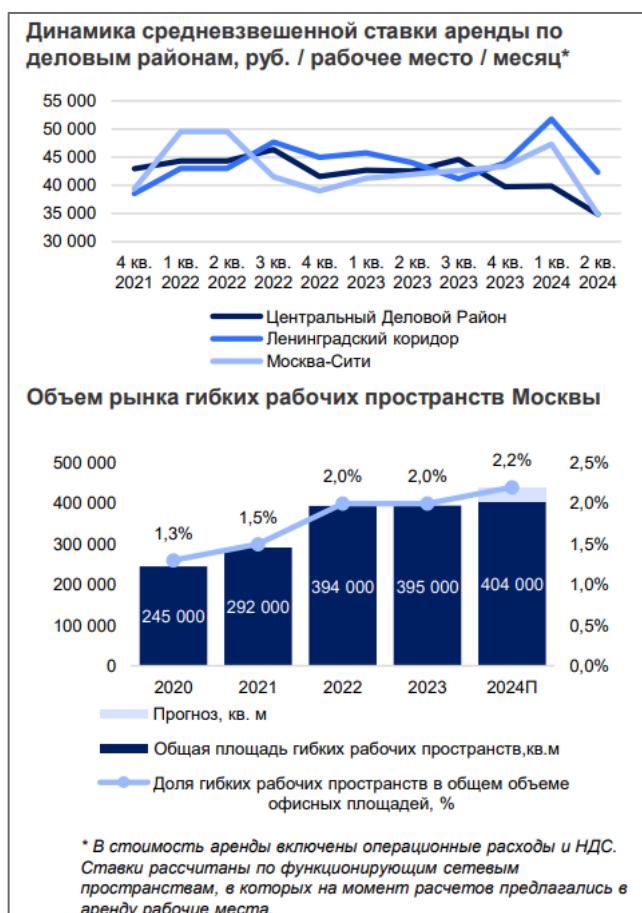
2) Дефицит готовых к въезду гибких офисов спекулятивного формата.

- По итогам 1-2 кв. 2024 г. объем спроса составляет 43 тыс. кв. м, что на 7% меньше аналогичного периода прошлого года. Однако стоит отметить, что если в первом полугодии 2023 г. 22% в объеме спроса приходилось на одну крупную сделку, то в 2024 г. структура сделок стала более диверсифицированной.

- 57% в объеме спроса приходится на локации между Садовым кольцом и ТТК, 37% на районы в пределах Садового кольца и 6% за пределами ТТК.

- Площадь крупнейшей сделки 2 кв. 2024 г. составила 4,7 тыс. кв. м – компания Yadro арендовала 666 рабочих мест в Business Club Искра-парк.

- Новые открытия первого полугодия: Workki Тульская, Телеграф БЦ Ритм, SOLO by Flexity совокупной площадью 13 тыс. кв. м. Прогноз по новым открытиям до конца года – 34 тыс. кв. м. Среди ожидаемых к открытию проектов представлены как пространства в бизнес-центрах, так и в отдельно стоящих зданиях.



Источник: : Commonwealth Partnership

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект³

Сделки по продаже сопоставимых офисов

По данным компании Knight Frank, в 2020 г. на рынке недвижимости были заключены следующие фактические сделки по продаже качественных офисных зданий в Москве:

ТАБЛИЦА 16

Год	Квартал	Объект	Ставка базовая, руб./кв. м/год	Площадь объекта, кв. м	Стоимость покупки, руб.	Цена за кв. м, руб.	Ставка капитализации
2020	4	БЦ SkyLight	33 000	30 316	12 000 000 000	395 831	8,3%
2020	3	БЦ Diamond Hall	24 000	38 000	7 500 000 000	197 368	12,2%
2020	1	Башня в БЦ Парк Легенд	20 000	27 700	5 400 000 000	194 946	10,3%
2020	2	Здание BASF	24 167	4 794	1 700 000 000	354 610	6,8%

Источник: данные компании Knight Frank по состоянию на апрель 2021 г.

Таким образом, по данным компании Knight Frank, цена продажи по данным сделкам находилась в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв.м арендопригодной⁴ площади рассматриваемых объектов.

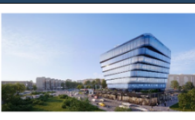
По нашему мнению, из четырех сделок, указанных выше, наиболее сопоставимой с точки зрения местоположения и характеристик проданных объектов является инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт» (т.е. в том же самом комплексе, где расположены и оцениваемые помещения, но в соседней башне). Фактически данная сделка – это прямой аналог для Объекта оценки.

Дополнительно на дату оценки нами были найдены следующие предложения на продажу сопоставимых офисных объектов:

³ Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

⁴ По данным компании Commonwealth Partnership, в расчетах компании Knight Frank используются арендопригодные площади анализируемых объектов.

ТАБЛИЦА 17

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название БЦ	Stone Ходынка	STONE Towers	TWIST	ЖК «AHEAD»	iCITY
Цена, р. (без НДС)	601 750 000 Р	423 200 000 Р	605 283 333 Р	3 544 753 150 Р	1 138 584 792 Р
Общая площадь, кв.м	1 740	1 104	1 381	10 130	2 258
Цена за 1 кв.м, р.	345 833 Р	383 333 Р	438 389 Р	349 912 Р	504 167 Р
Корректировки					
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	1 740	1 104	1 381	10 130	2 258
Адрес	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 68	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С2	Москва, САО, р-н Савеловский, Бутырская ул., уч1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожинной, вл25/1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 37
Удаленность от центра, км	9	6	6	9	7
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Отделка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 903 108-99-18	+7 966 061-15-30	+7 964 577-69-73	+7 966 054-54-46	+7 968 468-39-17
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/296273082/	https://www.cian.ru/sale/commercial/293072643/	https://www.cian.ru/sale/commercial/293013404/	https://www.cian.ru/sale/commercial/302265330/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303339325/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, по имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам цена продажи находилась в диапазоне 345 833 – 504 167 р. за кв.м продаваемой площади.

Таким образом, с учетом имеющейся у нас информации, можно сделать вывод о релевантном ориентире стоимости для Объекта оценки на уровне верхней границы диапазона по фактическим сделкам, указанным выше, т.е. на уровне 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади (не включая НДС).

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611., п. 22е):

ТАБЛИЦА 18

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города,

		внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Физические характеристики	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных

Использование и (или) зонирование	данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.	
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды (для офисов класса А, В+ и В- по всей Москве) составила 22 695 руб./кв.м/год.
- Доля свободных офисных площадей составила 5,4%.
- Объем спроса ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 2,5%. Мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам, что во многом связано с активными продажами в классе А.
- По итогам I полугодия 2024 г. новое строительство составило 330 тыс. кв. м, что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года.
- Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы в 2024 г. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

4.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

заключение договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, включающего задание на оценку;

сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

составление отчета об оценке.

4.6.1. Методология оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Согласно п. 4 ФСО V «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.»

Согласно п.11 ФСО V «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.»

Согласно п. 24 ФСО V «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.»

Согласно действующим российским стандартам оценки (п. 2 ФСО V) «в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов... 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.»

4.6.2. Проведение процедуры согласования

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

4.6.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

Помещения, составляющие Объект оценки, относятся к доходоприносящей недвижимости, сделки купли-продажи которой часто осуществляются в инвестиционных целях. По состоянию на дату оценки большая часть оцениваемых помещений была сдана в аренду сторонним арендаторам и приносит стабильный арендный доход. С учетом данной информации оценщик посчитал целесообразным применение доходного подхода для целей данной оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

По имеющейся у нас информации о четырех сделках купли-продажи объектов офисной недвижимости, заключенных в течение 2020 г.⁵, наиболее сопоставимой с точки зрения местоположения и характеристик проданных объектов является инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт» (т.е. в том же самом комплексе, где расположены и оцениваемые помещения, но в соседней башне). Фактически данная сделка – это прямой аналог для Объекта оценки.

При этом информация по данной сделке и всем остальным сделкам является неполной и не достаточна для проведения корректного сравнительного анализа.

Принимая во внимание отсутствие на открытом рынке полной, достоверной и достаточной информации относительно инвестиционных сделок продажи сопоставимых объектов, мы не применяли сравнительный подход для целей данной оценки (но в справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону и стоимостному ориентиру для цен продаж заключенных сделок).

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

Применение затратного метода не всегда определяет справедливую стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах "затраты" и "стоимость". Понесенные инвестором затраты не всегда создадут справедливую стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода. Учитывая данные факторы, перечисленные выше, оценщик посчитал возможным отказаться от применения затратного подхода.

⁵ См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

ВЫВОД

Учитывая вышеизложенное, для оценки объекта оценки применен метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода.

4.7. Доходный подход

В рамках доходного подхода традиционно применяются метод прямой капитализации или метод дисконтированных денежных потоков. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод прямой капитализации применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой изменения.

Для целей настоящей оценки в рамках доходного подхода нами был применен метод дисконтированных денежных потоков.

В рамках метода дисконтированных денежных потоков применительно к Объекту оценки нами было подготовлено 2 расчетных модели: 1) в отношении оцениваемых офисных помещений, расположенных в надземной части здания и 2) в отношении парковочных мест, расположенных в подземном паркинге.

При построении данных финансовых (оценочных) моделей нами использованы допущения, указанные ниже.

Расчетный период

Поток доходов в наших моделях ограничен периодом в 7 лет начиная с даты оценки (также модели включают прогнозы для 8-го, постпрогнозного, года, используемые для расчета терминальной стоимости).

Арендуемая площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 3 401,25 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 36 машиномест общей площадью 425,2 кв.м (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

В своих расчетах мы отразили каждый арендный договор отдельно, основываясь на предоставленной нам информации по арендаторам.

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

Для целей настоящей оценки мы провели анализ рынка офисной недвижимости с целью определения усредненных рыночных ставок аренды для аналогичной недвижимости. Данный анализ основан на рыночных аналогах, опыте и знаниях внутренней команды специалистов отдела по сдаче в аренду офисной недвижимости, а также на интервью и беседах со специалистами и экспертами рынка недвижимости, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов

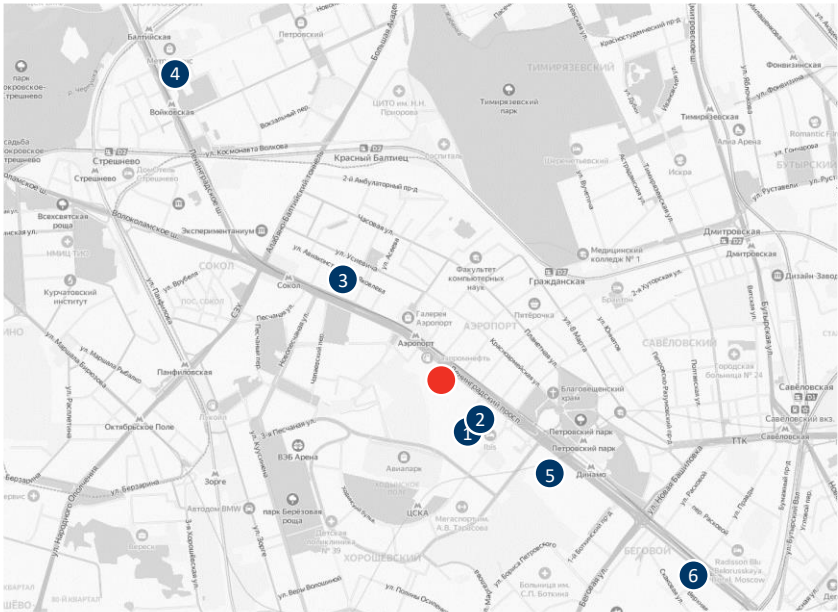
ТАБЛИЦА 19

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Аркус II	Аркус III	Алкон (Токио)	Метрополис	БЦ Искра-Парк	Большевик
Арендная ставка, р. за 1 кв м в год		41 560 Р	48 315 Р	43 979 Р	48 501 Р	53 645 Р	39 000 Р
Арендная площадь, кв м	Блоки различной площади	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК14	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к3	Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С1
Удаленность от центра, км	7	7	7	9	11	6	5
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 985 383 10 84	+7 916 723 36 83	+7 909 693 80 25	+7 965 109 93 67	+7 966 047 09 12	+7 966 064 35 15
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/274842914/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295445804/	https://www.cian.ru/rent/commercial/294864610/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302635766/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299360610/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Объект оценки	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	Аркус II Офисные помещения Ленинградский просп., 37АК 14
2	Аркус III Офисные помещения Ленинградский просп., 37АК4
3	Алкон (Токио) Офисные помещения Ленинградский просп., 72к3
4	Метрополис Офисные помещения Ленинградское ш., 16АС1
5	БЦ Искра-Парк Офисные помещения Ленинградский просп., 35С1
6	Большевик Офисные помещения Ленинградский просп., 15С1

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной

Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -6%⁶.

Площадь зданий / помещений

Корректировка на площадь обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 кв.м и размером недвижимости. Маленькие объекты, как правило, реализуются по более высоким ценам за удельную единицу (кв. м), чем большие, и наоборот. Соответственно, положительные корректировки применяются для объектов недвижимости большей площади, отрицательные – для помещений меньшей площади.

Площадь Аналогов входит в диапазон площадей Объекта оценки, которые могут сдаваться в аренду меньшими по площади блоками, поэтому площадь на ставку аренды не влияет. Таким образом, данная корректировка не применялась.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки. При этом чем ближе к центру города располагается объект, тем выше его удельная стоимость (арендная ставка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Северном административном округе г. Москвы, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024⁷.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 0%, 0%, 8%, 14%, -4% и -9% соответственно.

Тип объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1–5, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, поэтому рассматриваемая корректировка в отношении арендных ставок данных аналогов не применялась.

С другой стороны, Аналог 6 представляет собой офисы класса В, поэтому в отношении арендной ставки для данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 11%⁸.

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 2–5, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов. В свою очередь, по имеющейся у нас информации, помещения Аналогов 1 и 6 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 26%⁹.

⁶ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

⁷ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{-0,292}$

⁸ Справочник ABN_Group, 01.01.2024, стр. 38. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене/арендной ставке офисного объекта класса "В".

⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г. (обновлено февраль 2022), стр.384, таб.409

Эксплуатационные расходы

Для целей расчета рыночной базовой арендной ставки без учета эксплуатационных расходов нами были скорректированы (посредством понижающей поправки) арендные ставки тех объектов-аналогов, у которых данные ставки включают эксплуатационные расходы.

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2023. В качестве корректировки для Аналогов 1-6 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –5 990 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹⁰.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.
На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 20

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Скайлайн»	Аркус II	Аркус III	Алгон (Тоноу)	Метрополис	БЦ Искра-Парк	Богатеевск
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		41 500 Р	48 315 Р	43 979 Р	48 501 Р	53 045 Р	39 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	41 340 Р	45 591 Р	50 426 Р	36 660 Р
Площадь	Блоки различной площади	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	41 340 Р	45 591 Р	50 426 Р	36 660 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК14	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, К3	Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С1
Удаленность от центра, км	7	7	7	9	11	6	5
Корректировка, %		0%	0%	8%	14%	-4%	-9%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	44 486 Р	52 023 Р	48 207 Р	33 229 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	11%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	44 486 Р	52 023 Р	48 207 Р	36 885 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки
Корректировка, %	-	19%	0%	0%	0%	0%	26%
Скорректированная стоимость, р.	-	46 489 Р	45 416 Р	44 486 Р	52 023 Р	48 207 Р	46 475 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	40 499 Р	39 426 Р	38 496 Р	46 033 Р	42 217 Р	40 485 Р
Контакт		+7 985 383-10-84	+7 916 723-36-83	+7 909 093-80-25	+7 965 109-93-87	+7 966 047-09-12	+7 966 064-35-15
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/274842914/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295445804/	https://www.cian.ru/rent/commercial/294864610/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302835768/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299380610/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м в год	41 193 Р						
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	41 200 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 41 200 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

¹⁰ СРК-2024, стр. 105 таб. 60

ТАБЛИЦА 21

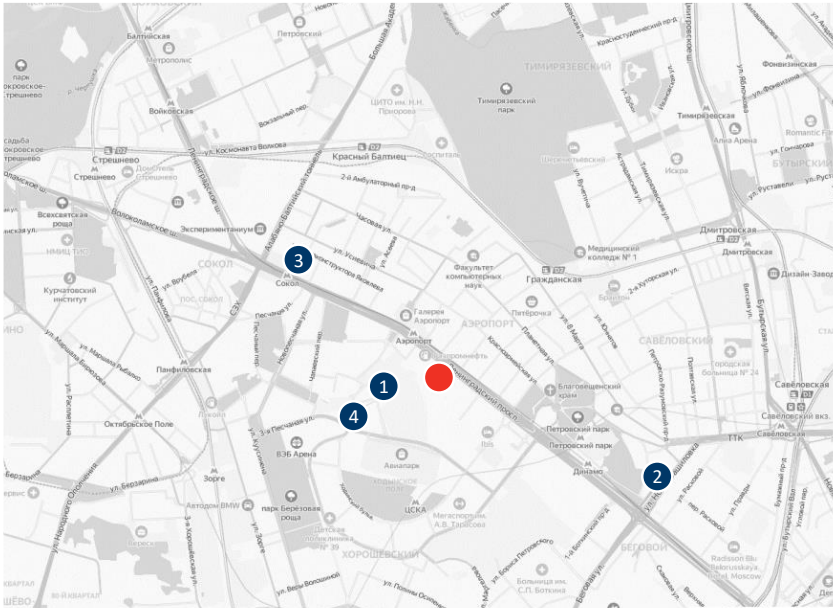
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Скайпайт»	н/д	н/д	ЖК "Соколиное Гнездо"	н/д
Площадь м/м в кв м	2 121	17	13	13	12
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	25 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	240 000 Р	300 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 11	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с36	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76К1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Авиастроителя Микояна, 14к4
Удаленность от центра, км	7	8	6	9	8
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 965 252-17-92	+7 964 565-32-25	+7 915 057-83-21	+7 966 058-69-16
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/305458371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302609748/	https://www.cian.ru/rent/commercial/303981695/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300232253/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1 Жилой дом	Подземная парковка Викторенко ул., 11
2 Офисное здание	Подземная парковка Ленинградский просп., 36с36
3 ЖК "Соколиное Гнездо"	Подземная парковка Ленинградский просп., 76К1
4 Жилой дом	Подземная парковка Авиастроителя Микояна ул., 14к4

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной

Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -6%¹¹.

Количество машиномест

Корректировка на количество м/м обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 м/м и количеством машиномест.

Машиноместа на подземной парковке Объекта оценки могут сдаваться в аренду поштучно, поэтому в данном случае количество на ставку аренды не влияет. Таким образом, данная корректировка не применялась.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки. При этом чем ближе к центру города располагается объект, тем выше его удельная стоимость (арендная ставка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Северном, Северо-Западном административном округе г. Москвы, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹².

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-4 были применены корректировки в размере 4%, -4%, 8% и 4% соответственно.

Тип объекта

На основе имеющейся у нас информации, все приведённые Аналоги, как и оцениваемые машиноместа, располагаются на подземной стоянке, поэтому данная корректировка не применялась.

Состояние

На основе имеющейся у нас информации, состояние Аналогов, как и оцениваемых машиномест, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась.

Эксплуатационные расходы

Для целей расчета рыночной базовой арендной ставки без учета эксплуатационных расходов нами были скорректированы (посредством понижающей поправки) арендные ставки тех объектов-аналогов, у которых данные ставки включают эксплуатационные расходы.

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -38 557 р. за м/м в год (без учета НДС).

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

¹¹ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

¹² СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{-0,292}$

ТАБЛИЦА 22

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Скайлайт»	н/д	н/д	ЖК "Соколиное Гнездо"	н/д
Площадь м/м в кв.м	2 121	17	13	13	12
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	25 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	240 000 Р	300 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	225 600 Р	282 000 Р	225 600 Р	225 600 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 11	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с36	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76К1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Микояна, 14к4
Удаленность от центра, км	7	8	6	9	8
Корректировка, %	-	4%	-4%	8%	4%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 570 Р	269 588 Р	242 778 Р	234 570 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 570 Р	269 588 Р	242 778 Р	234 570 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 570 Р	269 588 Р	242 778 Р	234 570 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-38 557 Р	-38 557 Р	-38 557 Р	-38 557 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	196 013 Р	231 031 Р	204 221 Р	196 013 Р
Контакт		+7 965 252-17-92	+7 964 565-32-25	+7 915 057-83-21	+7 966 058-69-16
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/305458371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302609748/	https://www.cian.ru/rent/commercial/303981695/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300232253/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	206 819 Р				
Арендная ставка (округленно)	206 800 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 206 800 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России¹³), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 23

Период	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Прогноз роста рыночной ставки	7,9%	5%	4%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

¹³ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/162284/forecast_240726.pdf

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 3 401,25 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁴). Помимо этого арендаторы занимали 36 машиномест в подземной парковке (т.е. 100% всех оцениваемых машиномест). Таким образом, по состоянию на дату оценки в Объекте оценки отсутствовали какие-либо свободные площади.

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2024 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 2 617 р. за 1 кв.м общей площади в год (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю).

Дополнительно в наших расчетах мы учли платежи по налогу на имущество (который в отношении оцениваемых помещений исчисляется в размере 2% от кадастровой стоимости) и арендную плату за землю (в размере 1,5% от кадастровой стоимости доли собственника в праве в отношении земельного участка).

Для целей оценки Заказчик предоставил нам информацию о следующих размерах кадастровых стоимостей по состоянию на дату оценки:

ТАБЛИЦА 24

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 3 340,1 кв. м), включая:	– 391 446 704
– Офисные помещения (общей площадью 2 914,9 кв. м)	– 350 899 615
– Парковочные места (общей площадью 425,2 кв. м)	– 40 547 089
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	128 973 221
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	23 073 451

Источник: Данные предоставленные заказчиком

Кроме того, в наших расчетах было сделано допущение об отчислениях в резерв в размере 1% от общего операционного дохода.

Капитальные расходы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, затраты на капитальный и текущий ремонт объекта учтены в бюджете операционных расходов и каких-либо дополнительных расходов не требуется.

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

Для целей оценки нами было сделано допущение о комиссии брокеров в размере 8,33% в отношении площадей, вновь сдаваемых в аренду, а также о комиссии брокера при гипотетической продаже (реверсии) оцениваемых помещений (в конце прогнозного периода) в размере 0,5% от чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде.

Ставка дисконтирования

Термин «ставка дисконтирования» означает ставку дохода, используемую для конвертирования денежных сумм, подлежащих выплате или получению в будущем, в текущую стоимость. Таким образом, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую инвестор заплатил бы сегодня за право получения потока платежей в будущем.

В общем, ставка дисконтирования - это ставка дохода, которая потребовалась бы инвестору для покупки потока ожидаемых прибылей (т.е. будущих денежных потоков) с учетом риска, связанного с извлечением этих прибылей. Риск обычно определяется как степень уверенности или неуверенности в отношении получения ожидаемых будущих прибылей. С

¹⁴ По стандартам BOMA

точки зрения прогнозов по дисконтированным денежным потокам риск может быть истолкован как вероятность и объем реализации прогнозов или, другими словами, риск осуществления прогнозов.

В отношении Объекта оценки был использован кумулятивный метод определения ставки дисконтирования. По данному подходу за основу расчета берется норма дохода безрисковой ценной бумаги, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемую компанию. Метод основан на предположении, что инвестор имеет широкий спектр возможностей в выборе альтернативных вариантов вложений капитала, и более рискованные вложения приносят больший доход.

Таким образом, для определения ставки дисконта расчеты начинаются с определения безрисковой ставки и добавления к ее величине «премий», отражающих дополнительные риски, связанные с особенностями оцениваемого бизнеса и инфляционное влияние.

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

$$r = r_f + r_i + r_m + r_l$$

Безрисковая ставка (r_f) доходности определяется, как доходность по надежным, ликвидным и доступным инвестициям. Безрисковая ставка не является абсолютно безрисковой, но в частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая составляет 3,82%¹⁵.

Страновой риск представляет собой прямую потерю физических и/или финансовых активов на территории страны, либо как непредвиденно низкий доход от данных активов или от международных операций, наступившие в силу событий/факторов общеэкономического, финансового или социально-политического характера, случившихся/действующих в данной стране независимого от частного предприятия или лица. Предполагается, что инвесторы имеют возможность вкладывать средства в любой точке мира, включение странового риска в ставку дисконтирования является важным. По определению рыночной стоимости инвестор может быть представителем любого рынка (страны), и риск инвестирования в объект, находящийся на территории другой страны, должен приниматься во внимание.

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 6,58%¹⁶.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 1,75%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 1,75%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

Премия за низкую ликвидность (r_l) – это поправка на длительный срок экспозиции при продаже объекта. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$r_l = 1 - \frac{1}{(1 + r_f)^T}, \text{ где}$$

r_f - безрисковая ставка,

¹⁵ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 26.08.2024 г.)

¹⁶ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 1,86%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 15,75%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 25

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	3,82%
Премия за страновой риск	6,58%
Премия за инвестирование	1,75%
Премия за риск управления	1,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	1,86%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,75%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

Чистый доход был преобразован в показатель стоимости методом прямой капитализации расчетного чистого операционного годового дохода. Это преобразование выполняется одним действием: либо делением расчетного дохода на принятый коэффициент доходности, либо умножением его на принятый фактор доходности.

Для своего анализа Оценщик выбрал коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации отражает уровень доходности имущества – соотношение между ожидаемым чистым доходом за один год и итоговой ценой (или стоимостью).

При определении ставки капитализации в своих суждениях мы отталкивались от ее значения на дату оценки, рассчитанную на основании консенсуса мнений ведущих международных агентств недвижимости на российском рынке, приведенного ниже:

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 2 кв. 2024 г.)	11,00 - 11,50%
IBC (обзор за 2 кв. 2024 г.)	10,50 - 12,00%
Core.XP (обзор за 1 кв. 2024 г.)	10,00 - 11,00%
Nikoliers (обзор за 2 кв. 2024 г.)	9,50 - 10,50%
NF Group (обзор за 1 кв. 2024 г.)	10,00 - 11,00%

Источник: данные CMWP, IBC, CORE.XP, Nikoliers, NF Group

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 9,5% - 12,0%.

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики и пул арендаторов в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 9,25%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 1 339 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 72 530 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила 1 411 530 000 р. (не включая НДС), или 415 003 р. за кв. м общей арендопригодной площади данных помещений (без учета площади машиномест).

Наши финансовые модели с расчетами представлены в Приложении 3 данного отчета.

4.8. Сравнительный подход

Не применялся.

В справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону для цен продаж заключенных сделок на уровне 194 946 – 395 831 р. За кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов, а также стоимостному ориентиру для Объекта оценки на уровне 395 831 р. За кв. м арендопригодной площади (с учетом данных по наиболее релевантной сделке)¹⁷.

4.9. Затратный подход

Не применялся.

¹⁷ См. раздел 4.4.8 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО № V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

С применением различных подходов к оценке стоимости объекта были получены следующие результаты:

ТАБЛИЦА 26

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 411 530 000 р.
Сравнительный подход	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

ВЫВОД:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 411 530 000 р.

Полученный результат стоимости соответствует средним рыночным показателям согласно приведенному в Отчете «Анализу рынка». Согласно данным компании Knight Frank, в 2020 г. цены по 4 сделкам купли-продажи качественных офисных объектов находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов (при этом цена продажи помещений в сделке по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющейся прямым аналогом для Объекта оценки, находилась в верхней границе указанного диапазона). Согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 415 003 р. За кв. м общей арендопригодной площади данных помещений (по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест) и, таким образом, находится в пределах указанного рыночного диапазона.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31.08.2024 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 411 530 000 руб.

(Один миллиард четыреста одиннадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей

или

415 003 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест)

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на интервью и беседах со специалистами и экспертами, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Мы не проводили как часть этой работы аудиторскую или иную проверку предоставленной информации и не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, мы произвели разбивку рассчитанной совокупной справедливой стоимости Объекта оценки на стоимости отдельных помещений (согласно предоставленному нам реестру этих помещений).

В результате проведенных нами расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 1 268 000 000 р. (или 435 006 р. за кв.м общей площади данных помещений, согласно обмерам БТИ), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 71 940 000 р. (или 169 191 р. за кв. м общей площади помещений паркинга, согласно обмерам БТИ).

Далее стоимости отдельных помещений были рассчитаны нами на основе удельных стоимостей (за 1 кв. м помещений соответствующего назначения) пропорционально общим площадям данных помещений.

Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 27

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
1	77:09:0005008:3656	Офис	971,9	116 996 681	446 455 830,00
2	77:09:0005008:3623	Офис	971,7	116 974 072	446 363 958,00
3	77:09:0005008:3619	Офис	971,3	116 928 863	446 180 212,00
4	77:09:0005008:3596	Паркинг	95,2	8 849 275	16 239 078,10
5	77:09:0005008:3738	Паркинг	72,1	6 816 796	12 298 713,50
6	77:09:0005008:3757	Паркинг	61,6	5 880 332	10 507 638,80
7	77:09:0005008:3769	Паркинг	49,8	4 816 069	8 494 811,90
8	77:09:0005008:3735	Паркинг	49,6	4 797 907	8 460 696,10
9	77:09:0005008:3743	Паркинг	49,2	4 761 569	8 392 464,70
10	77:09:0005008:3604	Паркинг	47,7	4 625 140	8 136 596,90

Источник: анализ Commonwealth Partnership

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

Для целей настоящей оценки нами были использованы и проанализированы следующие источники:

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в действующей редакции);

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действующей редакции);

Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (в действующей редакции);

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (в действующей редакции);

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.

Дж. Фридман, Н.Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995г.

Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.

Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003г.

С.В. Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, «Интерреклам», 2003.

В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

Базы данных Отдела исследований Компании.

База данных ЦИАН, www.cian.ru

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

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/274842914/>

Commonwealth Partnership | ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/>

Сдается Офис (А) в бизнес-центре «ARCUS III (APKUS III)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37АА. На карте

ЦСКА 10 мин. Парковский парк 14 мин. Бизнес 14 мин.

12 320 325 Р/мес.

Связаться со специалистом

Позвоните (800) 100 1000

Цена за метр: 12 320 325 Р/мес. / 2 550 м² = 4 831 Р/м²

Площадь: 2 550 м²

Этаж: 9 из 15

Помещение: 299 мест

Помещение: Свободно

Класс: А

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РИФ-отчет:

- Офисное пространство
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет аренды по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет за 4500 Р

Посмотреть пример отчета

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295445804/>

Сдается Офис (А) в бизнес-центре «Алкон (Токио)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 72АД. На карте

ЦСКА 10 мин. Парковский парк 14 мин. Бизнес 14 мин.

10 779 252 Р/мес.

Связаться со специалистом

Позвоните (800) 100 1000

Цена за метр: 10 779 252 Р/мес. / 2 451 м² = 4 397 Р/м²

Площадь: 2 451 м²

Этаж: 4 из 11

Помещение: 11 мест

Помещение: Свободно

Класс: А

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РИФ-отчет:

- Офисное пространство
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет аренды по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет за 4500 Р

Посмотреть пример отчета

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/294864610/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.RU website for office space in the 'Metropolis' business center. The listing includes a large photo of the office interior, a detailed description of the space, and a sidebar with contact information and a map. The main text reads: 'Сдается Офис (А) в бизнес-центре «Метрополис»'. The price is listed as 16 465 800 Р/мес. The listing also includes a section for 'Отчет о привлекательности объекта' (Object Attractiveness Report) and a 'Посмотреть отчет' (View Report) button.

Сдается Офис (А)
в бизнес-центре «Метрополис»

Москва, САО, р-н Боткинский, Ленинградский пр., 39С1, 1-й этаж
А Боткинский 3 км. В Вальмовый 3 км.

16 465 800 Р/мес.

Ссылка на изменение цены
Предложить свою цену
Например, 15 971 800

Цена за метр: 38 202 руб. за кв. метр
НДС включено: 2 794 200 руб.
Комиссия: 447 руб.
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предоставляются

+7 965 109-93-87
Новая почта для звонков, сообщений не добавит
Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Написать

Агентство недвижимости
Fortex Group
Деловые контакты

На сайте: 7 лет
Оценки в работе: 923

Рейтинг
Татьяна Борисовна

Отчет о привлекательности
помещения и района

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РГО-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Взглянуть отчет за 450 руб. Посмотреть пример отчета

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/302835768/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.RU website for office space in the 'Iskra-Park' business center. The listing includes a large photo of the office interior, a detailed description of the space, and a sidebar with contact information and a map. The main text reads: 'Сдается Офис (А) в деловом центре «Искра-Парк»'. The price is listed as 9 656 000 Р/мес. The listing also includes a section for 'Отчет о привлекательности объекта' (Object Attractiveness Report) and a 'Посмотреть отчет' (View Report) button.

Сдается Офис (А)
в деловом центре «Искра-Парк»

Москва, САО, р-н Боткинский, Ленинградский пр., 39С1, 1-й этаж
А Деловой 3 км. В Петровский Парк 3 км. В ЦСКА 11 км.

9 656 000 Р/мес.

Ссылка на изменение цены
Предложить свою цену
Например, 9 268 300

Цена за метр: 64 274 руб. за кв. метр
НДС включено: 1 609 323 руб.
Комиссия: 447 руб.
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 047-09-12
Новая почта для звонков, сообщений не добавит
Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Написать

Агентство недвижимости
МОСКВА.ОПТИ
Деловые контакты

На сайте: 5 лет
Оценки в работе: 822

Рейтинг
Анна Павловна

Отчет о привлекательности
помещения и района

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РГО-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Взглянуть отчет за 450 руб. Посмотреть пример отчета

Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/299380610/>

Сдается Офис (А)
в бизнес-центре «Большевик»

Москва, САО, ул. Бетхов, Ленинградский просп., 39С1. На карте

Без комиссии

801 360 - 25 560 600 Р/мес.

Свернуть на минимальную цену

Предложить свою цену

Написать

42 фото

От собственника. Без комиссии.

Площадь: 3 340,1 кв.м

Этаж: 3 из 6

Помещение: Свободно

Уровень: А

Отчет о пригодности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в ЖК-отчет

Агентство недвижимости
OF RU - коммерческая недвижимость

Рейтинг: 4.9

Валерия Оксент

Отчет о пригодности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/305458371/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.RU website. The listing is for a parking space (Машиноместо) in a basement parking garage (Подземный паркинг) located in Moscow, near the Airport (Аэропорт) and Vostochny (Восточный) stations. The space is 17 m² and is available for rent for 20,000 RUB per month. The listing includes a photo of the parking space, a description of the location, and contact information for the agent. The browser's taskbar at the bottom shows various open applications, including SkyLight, BC Premium, Яндекс.Карты, and a Snipping Tool.

Сдается Машиноместо, 17 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Восточная, 11. На карте

Аэропорт 10 мин. ЦСКА 10 мин. Садат 19 мин.

20 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 19 400

Цена за метр 24 118 Р/м² в год

Контингентная плата 0

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 252-17-92

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Написать

Создатель объявления ID 114980792

Рейтинг и отзывы

Площадь 17 м²

Парковка Подземная

Тип Машиноместо

Сдам на длительный срок (однодневное простоящее место рядом с бан, бан, бан, бан, бан)

Напишите автору

Связаться со мной

Написать сообщение

Написать вам фото

или укажите подробности по телефону

+7 965 252-17-92

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/302609748/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.RU website. The listing is for a parking space (Машиноместо) in a basement parking garage (Подземный паркинг) located in Moscow, near the Airport (Аэропорт) and Vostochny (Восточный) stations. The space is 13 m² and is available for rent for 25,000 RUB per month. The listing includes a photo of the parking space, a description of the location, and contact information for the agent. The browser's taskbar at the bottom shows various open applications, including SkyLight, BC Premium, Яндекс.Карты, and a Snipping Tool.

Сдается Машиноместо, 13 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Восточная, 11. На карте

Аэропорт 10 мин. ЦСКА 10 мин. Садат 19 мин.

25 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 24 200

Цена за метр 23 077 Р/м² в год

Контингентная плата 0

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 964 565-32-25

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Написать

Быстро ответить на сообщения

РЕНТЕХПЛЕЙС

Связаться

Площадь 13 м²

Парковка Подземная

Тип Машиноместо

Предлагается в аренду машино-место на -2 этаж. Аренда от 6 месяцев. Возможна оплата за крыльцо.

Напишите автору

Связаться со мной

Написать сообщение

Написать вам фото

или укажите подробности по телефону

Позвонить владельцу

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/303981695/>

Сдается Машиноместо, 13 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 39/2. На карте

Соседи: 1 мин. Аэропорт: 14 мин. Красный Витязь: 14 мин.

20 000 Р/мес.

Связаться с инициатором сделки

Привлеките свою сеть

Например: 17-400

Цена за метр: 1546,2 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 915 057-83-21

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

ИТОГО СДЕЛКАМ ID 421954

Площадь: 13 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Аренда машиноместа в ЖК Соколиное Гнездо на долгий срок

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Мне еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Повысите владения объявлением и уточните необходимую информацию

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/300232253/>

Сдается Машиноместо, 12,2 м²

Москва, САО, р-н Курчатовский, ул. Академическая, 34/4. На карте

ул. ЦОКА: 15 мин. Заряд: 18 мин. Аэропорт: 19 мин.

20 000 Р/мес.

Связаться с инициатором сделки

Привлеките свою сеть

Например: 17-400

Цена за метр: 1632,9 Р/м² в год

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 966 058-49-16

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

Агентство недвижимости Макромир

Агент Светлана Коненникова

Площадь: 12,2 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Машиноместо в АРЕНДУ

На 2 уровне в ТЕТУХИМ подземном паркинге.

Шлагбаум и ворота паркинга открывается по ПУЛЬТУ

Бедает ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

Есть возможность хранить ШИПЫ

Смотреть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Мне еще фото?

или узнайте подробности по телефону

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296273082/>

Продается Офис (А)
в офисном квартале «STONE Ходынка»

Москва, САО, р-н Ходынский, Ходынский Б-ль, вл. 2. На карте
ул. ЦОКБ, д. 4, стр. 1

722 100 000 Р

Ссылка на оценочную цену
Предложить свою цену

Параметры: 700, 437 000

Цена за метр: 415 000 Р
МЗС: 120 330 000 Р

+7 903 108-99-18

Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

STONE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
STONE
Дополнительные материалы

На карте: 7,6 м
Объемы в работе: 123

Отчет о привлекательности
предприятия и района

Купит

Обновлено: сегодня, 10:25 | 210 просмотров, 0 из избран

Площадь: 1 740 м² | Этаж: 14 из 22 | Планировка: Свободно

История: А

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Оквот населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчет за 450 Р | Посмотреть пример отчета

Taskbar: SkyLight, BC Premium, Яндекс.Карты - Google, Купить офис 1740м² Хо, Вводные - anton.kalin, SkyLight_SalesComp_31, Snipping Tool, 18:49, 08.08.2024

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293072643/>

Продается Офис (А)
в офисном квартале «STONE Towers (Стоун Тауэрс)»

Москва, САО, р-н Восточный, Восточный пр-д, 14/2. На карте
ул. Саввакина, д. 11, стр. 1 | Рязанская, д. 4, стр. 1 | Таурган, д. 12, стр. 1

507 840 000 Р

Ссылка на оценочную цену
Предложить свою цену

Параметры: 492, 604 000

Цена за метр: 445 000 Р
МЗС: 120 330 000 Р

+7 966 061-15-30

Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

В Telegram, пока пользователи в сети

OF RU
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Дополнительные материалы

На карте: 12,6 м
Объемы в работе: Бизнес 1000

Рейтинг: 5.0 из 5
Эксперт: Елена Суслова

Отчет о привлекательности
предприятия и района

Купит

Обновлено: сегодня, 06:25 | 145 просмотров, 1 из избран

Площадь: 1 104 м² | Этаж: 7 из 10 | Планировка: Свободно

История: А

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Оквот населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчет за 450 Р | Посмотреть пример отчета

Taskbar: SkyLight, BC Premium, Яндекс.Карты - Google, Купить офис 1104м² Бу, Вводные - anton.kalin, SkyLight_SalesComp_31, Snipping Tool, 18:50, 08.08.2024

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293013404/>

Продается Офис (A)
в деловом центре «TWIST (Твист)»

Москва, САО, р-н Северный, Бутырский ул.-р-д, № 39
д. 39, стр. 80

Обновлено: сегодня, 13:28 | 142 просмотра, 5 из картинок

726 340 000 Р

Создать заповедник цены
Привлеките свою цену

История: 724 549 800

Цена за метр: 526 047 Р
Итого: 726 340 000 Р

+7 964 577 69 73

Номер только для звонков, сообщения не придет
Если зайти оставить заявку, оптимизировать цену

Написать

Клиент отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Сбербанк
Документы подтверждены

Отчет о привлекательности
помещения и локации

Куплю

Площадь: 1380.7 м²
Этаж: 7 из 9
Помещ.: 55 мест

Панорама
Соборно

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Взять отчет за 450 Р

Посмотреть пример отчета

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/302265330/>

Продается Офис (A)
в многофункциональном комплексе «Ahead»

Москва, ЗАО, р-н Восточный, ул. Вавилова/Благовещенский мост, 1
Пятый Пятачок, 8 этаж

Обновлено: сегодня, 09:38 | 9 просмотров, 5 из картинок

4 253 703 780 Р

Создать заповедник цены
Привлеките свою цену

История: 4 236 092 000

Цена за метр: 419 895 Р
Итого: 4 253 703 780 Р

+7 966 054 54 46

Номер только для звонков, сообщения не придет
Если зайти оставить заявку, оптимизировать цену

Написать

Клиент отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Пандора
Документы подтверждены

Инвестор
Офисный отдел

Отчет о привлекательности
помещения и локации

Куплю

Площадь: 33 130.4 м²
Этаж: 17 из 17
Помещ.: 67 мест

Панорама
Соборно

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Взять отчет за 450 Р

Посмотреть пример отчета

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/303339325/>

Продается Офис (А)
в бизнес-центре «ICITY. Москва-Сити (айСити)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Центровый проезд, 37, по карте
Шаталовский д. 3 мин. | Пресненский д. 3 мин. | Деловой центр д. 12 мин.

Площадь: 2 258,35 м²
Этаж: 8 из 61
Помещение: Свободно

Цена: 1 434 052 250 Р

Связаться со специалистом
Позвоните прямо сейчас
Написать
+7 968 468-39-17
Можно позвонить для уточнения, сообщения не добавит
Если варианты оставить, напишите, пожалуйста, цену

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в РИР-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

19:00 04.09.2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084916/24

«19» июня 2024

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Лебедев Константин Алексеевич Паспортные данные: Адрес регистрации: E-mail: konstantin.lebedev@cpwpr.ru Тел.: +7(985)784-47-05
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. E-mail: prof-msk@ingos.ru; Тел.: +7(499)973-92-03
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» июня 2024 года по «30» июня 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 05.07.2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Гречесчисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Исполнительный директор
Исп. Надирова И.Г., тел: 27545
Е.Ю. Архангельский

ПОЛИС № 0991R/776/20556/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29.11.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20556/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип" 125375, город Москва, Тверской б-р, д. 26, помещ. I ком. 85 ИНН 7705637585 / КПП 771001001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	

Электронный документ: Полис № 0991R/776/20556/23 от 11.12.2023

Документ выдан/принят: Финанс. директор ООО "Комонвелс Партнершип" Матуленца Вячеслав Игоревич

Подписано электронной подписью: Матуленца Вячеслав Игоревич, Руководитель управления АО "АльфаСтрахование"

Серийный номер сертификата: 34F06B03066880CF8048671F186363D15A, действителен до 25.08.2024 15:42:46

Подписано электронной подписью: Матуленца Вячеслав Игоревич, Матуленца Вячеслав Игоревич

Серийный номер сертификата: 710F46B03066880CF8048671F186363D15A, действителен до 01.01.2025

Документ подписан: 13.12.2023 11:25:22

в лице Руководителя управления АО "АльфаСтрахование" (московский региональный центр/корпоративный офис)

сопровождающая (продажа) Минисовой Жанна Игоревна

документ подписан на основании Договора № 476400201 от 2023 г.

генератор pdf

партнерского электронного документооборота

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ

Финансовая модель для оцениваемых офисных помещений

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт» ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»		
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ		
РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки	31.08.2024	
Дата начала построения денежных потоков	01.09.2024	
Рыночная стоимость (округлённо)	1 339 000 000 Р один миллиард триста тридцать девять миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	393 679 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	1 339 184 610 Р	
Стоимость реверсии	1 969 546 474 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	579 065 Р	
NOI 1-го года	119 604 760 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	117 442 739 Р	
ERV 1-го года	140 131 500 Р	
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	8,93%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,77%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,47%	
GLA	3 401,25 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Коэффициент свободных площадей	0,00%	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Безрисковая ставка дисконтирования	3,82%	
Премия за страновой риск	6,58%	
Премия за инвестирование	1,75%	
Премия за управление	1,75%	
Срок экспозиции, мес.	6	
Риск ликвидности	1,86%	
Ставка дисконтирования	15,75%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	9,25%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ	
Офис	41 200 Р	15,75%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ		
КОНЕЦ ПЕРИОДА		ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	31.08.2025	7,90%
Рост, год 2	31.08.2026	5,00%
Рост, год 3	31.08.2027	4,00%
Рост, год 4	31.08.2028	4,00%
Рост, год 5	31.08.2029	4,00%
Рост, год 6	31.08.2030	4,00%
Рост, год 7	31.08.2031	4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)		
ГОД		ГОДОВОЙ РОСТ
Рост, год 1	2024	5,90%
Рост, год 2	2025	5,00%
Рост, год 3	2026	4,00%
Рост, год 4	2027	4,00%
Рост, год 5	2028	4,00%
Рост, год 6	2029	4,00%
Рост, год 7	2030	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Кадастровая стоимость ЗУ	19 894 530 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения	463 454 341 Р	
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ		NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	119 604 760 Р	8,93%
2-й год	129 310 990 Р	9,66%
3-й год	147 606 858 Р	11,02%
4-й год	154 341 672 Р	11,53%
5-й год	160 432 286 Р	11,98%
6-й год	167 232 278 Р	12,49%
7-й год	174 304 269 Р	13,02%
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ		
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%	
Комиссия брокера при реверсии	0,50%	

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б
Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУС ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВА НИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ , ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОН НЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИ Я ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ																			
			0,00	3 401,25					1,66	36 717 Р	11 059 094 Р	7 628 444 Р	37 726 Р	128 315 015 Р	5,00%	100,00%	41 200 Р	140 131 500 Р		100,00%																		
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»																																						
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																						
период			1			2			3			4			5			6			7			8			9			10			11			12		
			01.09.2024 30.11.2024 2024/2025	01.12.2024 28.02.2025	01.03.2025 31.05.2025	01.06.2025 31.08.2025	01.09.2025 30.11.2025	01.12.2025 28.02.2026	01.03.2026 31.05.2026	01.06.2026 31.08.2026	01.09.2026 30.11.2026	01.12.2026 28.02.2027	01.03.2027 31.05.2027	01.06.2027 31.08.2027	01.09.2027 30.11.2027	01.12.2027 29.02.2028	01.03.2028 31.05.2028	01.06.2028 31.08.2028	01.09.2028 30.11.2028	01.12.2028 28.02.2029	01.03.2029 31.05.2029	01.06.2029 31.08.2029	01.09.2029 30.11.2029	01.12.2029 28.02.2030	01.03.2030 31.05.2030	01.06.2030 31.08.2030	01.09.2030 30.11.2030	01.12.2030 28.02.2031	01.03.2031 31.05.2031	01.06.2031 31.08.2031	01.09.2031 30.11.2031	01.12.2031 29.02.2032	01.03.2032 31.05.2032	01.06.2032 31.08.2032				
Чистый операционный доход (по арендаторам)			1,8%																																			
№	арендатор	тип использовани я помещения	дата окончани я аренды	дата передачи																																		
Операционный доход			31 990 867 Р	31 639 319 Р	32 887 314 Р	33 959 535 Р	33 590 410 Р	33 221 285 Р	35 358 453 Р	38 111 161 Р	39 581 755 Р	39 146 790 Р	40 016 719 Р	40 016 719 Р	41 165 025 Р	41 165 025 Р	41 617 388 Р	41 617 388 Р	42 811 626 Р	42 341 168 Р	43 282 083 Р	43 282 083 Р	44 524 091 Р	44 034 815 Р	45 013 367 Р	45 013 367 Р	46 305 054 Р	45 796 208 Р	46 813 901 Р	46 813 901 Р	48 157 257 Р	48 157 257 Р	48 686 457 Р	48 686 457 Р				
Невозмещаемые затраты																																						
Отчисления в резерв	1,00%		319 909 Р	316 363 Р	328 873 Р	339 999 Р	335 904 Р	332 213 Р	353 585 Р	381 112 Р	395 918 Р	391 468 Р	400 167 Р	400 167 Р	411 650 Р	411 650 Р	416 174 Р	416 174 Р	428 116 Р	423 412 Р	432 821 Р	432 821 Р	445 241 Р	440 348 Р	450 134 Р	450 134 Р	463 051 Р	457 962 Р	468 139 Р	468 139 Р	481 573 Р	481 573 Р	486 865 Р	486 865 Р				
Кадастровая стоимость ЗУ			19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р	19 894 530 Р				
Кадастровая стоимость строения			463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р	463 454 341 Р			
Налог на имущество			2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р	2 317 272 Р		
Арендные платежи за землю	1,50%		74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р	74 604 Р			
Другие корректировки стоимости																																						
Комиссия брокера по сделке в аренду			8,3%	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	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р		
Общие затраты			2 711 785 Р	2 708 289 Р	2 720 749 Р	2 731 472 Р	2 727 780 Р	2 724 089 Р	2 745 461 Р	2 772 988 Р	2 787 694 Р	2 783 344 Р	2 792 043 Р	2 792 043 Р	2 803 526 Р	2 803 526 Р	2 808 050 Р	2 808 050 Р	2 819 992 Р	2 815 288 Р	2 824 697 Р	2 824 697 Р	2 837 117 Р	2 832 224 Р	2 842 010 Р	2 842 010 Р	2 854 927 Р	2 849 836 Р	2 860 015 Р	2 860 015 Р	2 873 449 Р	2 873 449 Р	2 878 741 Р	2 878 741 Р				
Чистый квартальный денежный поток			29 279 082 Р	28 931 049 Р	30 166 965 Р	31 228 064 Р	30 862 630 Р	30 497 196 Р	32 612 992 Р	35 338 173 Р	36 794 061 Р	36 363 446 Р	37 224 676 Р	37 224 676 Р	38 361 498 Р	38 361 498 Р	38 809 338 Р	38 809 338 Р	39 991 633 Р	39 525 881 Р	40 457 386 Р	40 457 386 Р	41 686 974 Р	41 202 591 Р	42 171 357 Р	42 171 357 Р	43 450 128 Р	42 946 369 Р	43 953 886 Р	43 953 886 Р	45 283 808 Р	45 283 808 Р	45 807 717 Р	45 807 717 Р				
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																																						
Ставка капитализации	9,25%																																					
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)			1 969 546 474 Р																																			
Комиссия брокера при реверсии			-9 847 732 Р																																			
Приведенная стоимость																																						
Офис	Ставка диск.	15,75%	0,9819	0,9466	0,9126	0,8799	0,8483	0,8178	0,7885	0,7601	0,7329	0,7065	0,6812	0,6567	0,6331	0,6104	0,5885	0,5674	0,5470	0,5273	0,5084	0,4902	0,4726	0,4556	0,4392	0,4235	0,4083	0,3936	0,3795	0,3658	0,3527	0,3400	0,3278	0,3161				
Денежный поток			31 990 867 Р	31 639 319 Р	32 887 314 Р	33 959 535 Р	33 590 410 Р	33 221 285 Р	35 358 453 Р	38 111 161 Р	39 581 755 Р	39 146 790 Р	40 016 719 Р	40 016 719 Р	41 165 025 Р	41 165 025 Р	41 617 388 Р	41 617 388 Р	42 811 626 Р	42 341 168 Р	43 282 083 Р	43 282 083 Р	44 524 091 Р	44 034 815 Р	45 013 367 Р	45 013 367 Р	46 305 054 Р	45 796 208 Р	46 813 901 Р	46 813 901 Р	48 157 257 Р	48 157 257 Р	48 686 457 Р	48 686 457 Р				
Дисконтированный денежный поток			31 411 296 Р	29 950 684 Р	30 014 270 Р	29 880 019 Р	28 644 000 Р	27 169 087 Р	27 876 643 Р	28 970 121 Р	29 007 675 Р	27 658 829 Р	27 258 305 Р	26 279 591 Р	26 063 051 Р	25 127 253 Р	24 491 264 Р	23 611 900 Р	23 417 342 Р	22 328 444 Р	22 005 109 Р	21 215 012 Р	21 040 204 Р	20 061 842 Р	19 771 329 Р	19 061 436 Р	18 904 373 Р	18 025 327 Р	17 764 305 Р	17 126 474 Р	16 385 350 Р	16 375 462 Р	15 961 017 Р	15 387 934 Р				
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости	Ставка диск.	15,75%	0,9819	0,9466	0,9126	0,8799	0,8483	0,8178	0,7885	0,7601	0,7329	0,7065	0,6812	0,6567	0,6331	0,6104	0,5885	0,5674	0,5470	0,5273	0,5084	0,4902	0,4726	0,4556	0,4392	0,4083	0,3936	0,3795	0,3658	0,3527	0,3400	0,3278	0,3161					
Денежный поток			-2 711 785 Р	-2 708 289 Р	-2 720 749 Р	-2 731 472 Р	-2 727 780 Р	-2 724 089 Р	-2 745 461 Р	-2 772 988 Р	-2 787 694 Р	-2 783 344 Р	-2 792 043 Р	-2 792 043 Р	-2 803 526 Р	-2 803 526 Р	-2 808 050 Р	-2 808 050 Р	-2 819 992 Р	-2 815 288 Р	-2 824 697 Р	-2 824 697 Р	-2 837 117 Р	-2 832 224 Р	-2 842 010 Р	-2 842 010 Р	-2 854 927 Р	-2 849 836 Р	-2 860 015 Р	-2 860 015 Р	-2 873 449 Р	-2 873 449 Р	-2 878 741 Р	-2 878 741 Р				
Дисконтированный денежный поток			-2 602 606 Р	-2 563 725 Р	-2 483 064 Р	-2 403 361 Р	-2 313 901 Р	-2 227 819 Р	-2 164 680 Р	-2 107 681 Р	-1 996 546 Р	-1 901 864 Р	-1 833 578 Р	-1 770 013 Р	-1 715 013 Р	-1 662 489 Р	-1 616 168 Р	-1 574 545 Р	-1 536 168 Р	-1 496 354 Р	-1 454 505 Р	-1 411 580 Р	-1 368 000 Р	-1 323 267 Р	-1 277 803 Р	-1 231 452 Р	-1 185 544 Р	-1 139 500 Р	-1 092 280 Р	-1 043 315 Р	-997 093 Р	-945 764 Р	-892 748 Р	-839 866 Р				
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	Ставка диск.	15,75%	0,9641	0,9296	0,8961	0,8639	0,8329	0,8030	0,7742	0,7464	0,7196	0,6937	0,6686	0,6446	0,6217	0,5993	0,5778	0,5571	0,5371	0,5178	0,4992	0,4813	0,4640	0,4473	0,4313	0,4156	0,4009	0,3865	0,3726	0,3592	0,3463	0,3339	0,3219	0,3103				
Денежный поток			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	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р			
Дисконтированный денежный поток			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	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р			
Total	Денежный поток		29 279 082 Р	28 931 049 Р	30 166 965 Р	31 228 064 Р	30 862 630 Р	30 497 196 Р	32 612 992 Р	35 338 173 Р	36 794 061 Р	36 363 446 Р	37 224 676 Р	37 224 676 Р	38 361 498 Р	38 361 498 Р	38 809 338 Р	38 809 338 Р	39 991 633 Р	39 525 881 Р	40 457 386 Р	40 457 386 Р	41 686 974 Р	41 202 591 Р	42 171 357 Р	42 171 357 Р	43 450 128 Р	42 946 369 Р	43 953 886 Р	43 953 886 Р	45 283 808 Р	45 283 808 Р	45 807 717 Р	45 807 717 Р				
Дисконтированный денежный поток			28 748 942 Р	27 386 969 Р	27 531 206 Р	27 476 675 Р	26 150 130 Р	24 941 268 Р	25 713 965 Р	26 862 240 Р	26 984 700 Р	25 662 261 Р	25 356 441 Р	24 446 014 Р	24 248 038 Р	23 415 972 Р	22 803 765 Р	22 018 735 Р	21 874 847 Р	20 843 814 Р	20 509 001 Р	19 830 467 Р	19 699 502 Р	18 771 569 Р	18 523 327 Р	17 857 954 Р	17 736 826 Р	16 903 634 Р	16 879 025 Р	16 032 626 Р	16 008 979 Р							
Чистая приведенная стоимость			1 339 184 610 Р																																			
Рыночная стоимость			1 339 000 000 Р																																			

Финансовая модель для оцениваемых машиномест

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б
Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт»
ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	31.08.2024
Дата начала построения денежных потоков	01.09.2024
Рыночная стоимость (округлённо)	72 530 000 Р семьдесят два миллиона пятьсот тридцать тысяч
Стоимость реверсии	97 344 169 Р
NOI 1-го года	10 417 435 Р
GLA	0,00 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	3,82%
Премия за страновой риск	6,58%
Премия за инвестирование	1,75%
Премия за управление	1,75%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	1,86%
Ставка дисконтирования	15,75%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	9,25%
----------------------	-------

ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Парковка	206 800 Р	15,75%
----------	-----------	--------

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.08.2025	7,90%
Рост, год 2	31.08.2026	5,00%
Рост, год 3	31.08.2027	4,00%
Рост, год 4	31.08.2028	4,00%
Рост, год 5	31.08.2029	4,00%
Рост, год 6	31.08.2030	4,00%
Рост, год 7	31.08.2031	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2024	5,90%
Рост, год 2	2025	5,00%
Рост, год 3	2026	4,00%
Рост, год 4	2027	4,00%
Рост, год 5	2028	4,00%
Рост, год 6	2029	4,00%
Рост, год 7	2030	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	2 902 039 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	56 965 583 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	10 417 435 Р	14,36%
2-й год	9 288 321 Р	12,81%
3-й год	7 167 398 Р	9,88%
4-й год	7 525 200 Р	10,38%
5-й год	7 848 778 Р	10,82%
6-й год	8 210 042 Р	11,32%
7-й год	8 585 758 Р	11,84%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%
Комиссия брокера при реверсии	0,50%

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б
Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт»

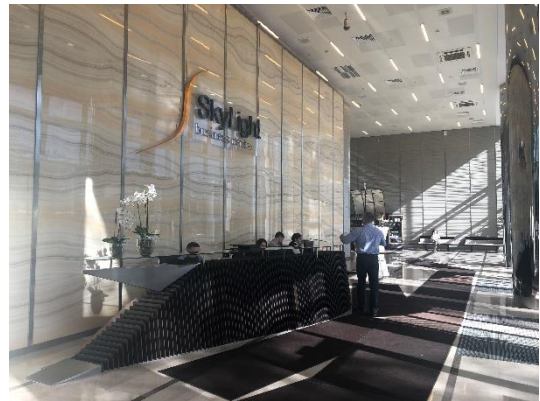
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
117	0,00				0,00			#DIV/0!		#DIV/0!	0 Р	1 415 323 Р	#DIV/0!	11 368 607 Р	#DIV/0!																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт» АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
ПЕРИОД				1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100		101		102		103		104		105		106		107		108		109		110		111		112		113		114		115		116		117		118		119		120		121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132		133		134		135		136		137		138		139		140		141		142		143		144		145		146		147		148		149		150		151		152		153		154		155		156		157		158		159		160		161		162		163		164		165		166		167		168		169		170		171		172		173		174		175		176		177		178		179		180		181		182		183		184		185		186		187		188		189		190		191		192		193		194		195		196		197		198		199		200		201		202		203		204		205		206		207		208		209		210		211		212		213		214		215		216		217		218		219		220		221		222		223		224		225		226		227		228		229		230		231		232		233		234		235		236		237		238		239		240		241		242		243		244		245		246		247		248		249		250		251		252		253		254		255		256		257		258		259		260		261		262		263		264		265		266		267		268		269		270		271		272		273		274		275		276		277		278		279		280		281		282		283		284		285		286		287		288		289		290		291		292		293		294		295		296		297		298		299		300		301		302		303		304		305		306		307		308		309		310		311		312		313		314		315		316		317		318		319		320		321		322		323		324		325		326		327		328		329		330		331		332		333		334		335		336		337		338		339		340		341		342		343		344		345		346		347		348		349		350		351		352		353		354		355		356		357		358		359		360		361		362		363		364		365		366		367		368		369		370		371		372		373		374		375		376		377		378		379		380		381		382		383		384		385		386		387		388		389		390		391		392		393		394		395		396		397		398		399		400		401		402		403		404		405		406		407		408		409		410		411		412		413		414		415		416		417		418		419		420		421		422		423		424		425		426		427		428		429		430		431		432		433		434		435		436		437		438		439		440		441		442		443		444		445		446		447		448		449		450		451		452		453		454		455		456		457		458		459		460		461		462		463		464		465		466		467		468		469		470		471		472		473		474		475		476		477		478		479		480		481		482		483		484		485		486		487		488		489		490		491		492		493		494		495		496		497		498		499		500		501		502		503		504		505		506		507		508		509		510		511		512		513		514		515		516		517		518		519		520		521		522		523		524		525		526		527		528		529		530		531		532		533		534		535		536		537		538		539		540		541		542		543		544		545		546		547		548		549		550		551		552		553		554		555		556		557		558		559		560		561		562		563		564		565		566		567		568		569		570		571		572		573		574		575		576		577		578		579		580		581		582		583		584		585		586		587		588		589		590		591		592		593		594		595		596		597		598		599		600		601		602		603		604		605		606		607		608		609		610		611		612		613		614		615		616		617		618		619		620		621		622		623		624		625		626		627		628		629		630		631		632		633		634		635		636		637		638		639		640		641		642		643		644		645		646		647		648		649		650		651		652		653		654		655		656		657		658		659		660		661		662		663		664		665		666		667		668		669		670		671		672		673		674		675		676		677		678		679		680		681		682		683		684		685		686		687		688		689		690		691		692		693		694		695		696		697		698		699		700		701		702		703		704		705		706		707		708		709		710		711		712		713		714		715		716		717		718		719		720		721		722		723		724		725		726		727		728		729		730		731		732		733		734		735		736		737		738		739		740		741		742		743		744		745		746		747		748		749		750		751		752		753		754		755		756		757		758		759		760		761		762		763		764		765		766		767		768		769		770		771		772		773		774		775		776		777		778		779		780		781		782		783		784		785		786		787		788		789		790		791		792		793		794		795		796		797		798		799		800		801		802		803		804		805		806		807		808		809		810		811		812		813		814		815		816		817		818		819		820		821		822		823		824		825		826		827		828		829		830		831		832		833		834		835		836		837		838		839		840		841		842		843		844		845		846		847		848		849		850		851		852		853		854		855		856		857		858		859		860		861		862		863		864		865		866		867		868		869		870		871		872		873		874		875		876		877		878		879		880		881		882		883		884		885		886		887		888		889		890		891		892		893		894		895		896		897		898		899		900		901		902		903		904		905		906		907		908		909	

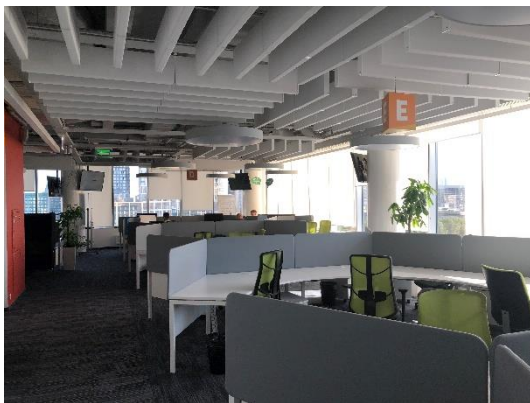
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



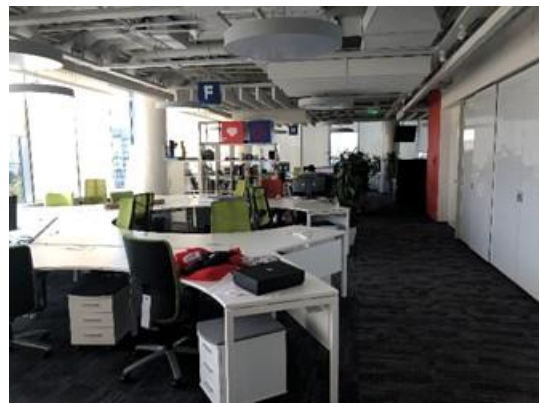
Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения (на 9 этаже)



Офисные помещения (на 8 этаже)



Подземный паркинг (на -5 этаже)



Подземный паркинг (на -4 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;

Технический паспорт БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80;

Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений;

Бюджет эксплуатационных расходов;

Перечень арендаторов.

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:		77:09:0005008.5619	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Трухина Елена Александровна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИЛИ ДРУГОМ ДОКЛАДАТЕЛЬНОМ ДОКУМЕНТЕ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Подпись: /s/ [подпись] М.П. [подпись]
Фамилия, имя и отчество: [фамилия, имя и отчество]

Действительно с 17.05.2022 по 10.06.2023

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3619	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3619-77/051/2022-5 19.10.2022 12:00:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:27
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3619-77/051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 08.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 18.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 27.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 22.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 17.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 27.10.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 08.12.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации недвижимости Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3619	
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 28.06.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.05.2022 12:08:43
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3619-77/051/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714481197
	основание государственной регистрации:		Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3633-77/051/2022-10 Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3656-77/009/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-8 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации недвижимости Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3619	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО «Сбербанк России»	

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

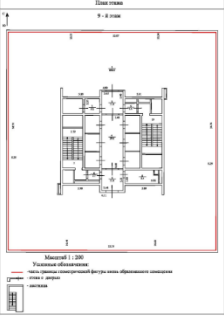
Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3619	
		Номер этажа (этажей): 9	

Технический план помещения Лист №4

План этажа 9-й этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- граница земельного участка
- граница участка
- граница участка

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО «Сбербанк России»	

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2022, поступившего на рассмотрение 24.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999-2022-1277025			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3623		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-800		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	170,17		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116974071,95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------------------------	-------------------

М.П.
Подпись: 24.10.2022 17:05:02

Датасоздание: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77-09-0005008_3623	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Трухина Елена Александровна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ "01"	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-----------------------------	-------------------

М.П.
 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ
 ДОСТУПНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.09.2023

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3623	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3623-77/051/2022-5 19.10.2022 12:00:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:50
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3623-77/051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3623	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.05.2022 12:08:43
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3623-77/051/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714481197
	основание государственной регистрации:		Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3633-77/051/2022-10 Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3656-77/009/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-8 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3623
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБРАБОТКИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025	
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3623	Номер этажа (этажей): 8

технический план помещения Лист № 6

План этажа

8 - 8 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- граница земельного участка
- граница помещения
- граница машино-места

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБРАБОТКИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2022, поступившего на рассмотрение 24.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277021	
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3735
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-857
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80
Площадь:	49,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4797906,7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277021	
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3735
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3735	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3735-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3735-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате ЭП

М.П.

Сотификат: 2185016456404700882003814474777

Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3735	
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:30
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3735-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Завязанные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате ЭП

М.П.

Сотификат: 2185016456404700882003814474777

Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	77.09.0005008.3735
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701

полное наименование должности: М.П. **Степанов Александр Александрович**
инициалы, фамилия: **Степанов Александр Александрович**
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плано-этаж)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3735	Номер этажа (этажей): 5

Лист № 6



Масштаб 1

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701

полное наименование должности: М.П. **Степанов Александр Александрович**
инициалы, фамилия: **Степанов Александр Александрович**
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2022, поступившего на рассмотрение 24.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3738		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-835		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	72,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	6816796,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
	М.П. Бюро технической инвентаризации Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3738		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Скопые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
	М.П. Бюро технической инвентаризации Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008.3738-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:34
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008.3738-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.Д. 77-09-0005008.3738-77/051/2022-4 Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008.3738-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машинно-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.Д. 77-09-0005008.3738-77/051/2022-1 Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУ/ВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3738		Номер этажа (этажей): 5	
Помещение с планом этажа Лист № 1 Помещение План этажа Масштаб 1:1000 Титульный лист Лист № 1			
Масштаб 1			

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2022, поступившего на рассмотрение 24.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023				
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3743			
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008			
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-956			
Местонахождение:	Москва, Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 39, строен 80			
Площадь:	49,2			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 4			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	4761569,11			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Помещение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023				
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3743			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3743			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3743-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:46
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:46
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701
М.П.
Стороженцев Александр Владимирович
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3743			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701
М.П.
Стороженцев Александр Владимирович
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3743		Номер этажа (этажей): 4	
технический план помещения Этаж: 4  Масштаб 1:500 Лист № 4			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТЕ №1	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист № 1

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2022, поступившего на рассмотрение 24.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026	
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3757
Номер кадастрового выката:	77-09-0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
Местоположение:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-935
Почтовый индекс:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80
Назначение:	Жилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадровая стоимость, руб.	5880332,3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов индивидуального наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют

Подпись: _____
 Должность: _____

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3757	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Трухина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3757	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3757-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:42
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3757-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.И.ДИНЬКО (СЕРТИФИКАТ № 77-09-0005008-3757-77/051/2022-4)
М.П. **БЮРО ЧЕЛОВЕЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р**
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3757	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3757-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С.И.ДИНЬКО (СЕРТИФИКАТ № 77-09-0005008-3757-77/051/2022-4)
М.П. **БЮРО ЧЕЛОВЕЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р**
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 5			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3757	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 361	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. КОНСТАНТИНОВ ЧЕСТИСЛАВ СЕРГЕЕВИЧ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Раздел 8 Лист 6			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3757		Номер этажа (этажей): 5	

План этажа	
Масштаб 1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 361	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. КОНСТАНТИНОВ ЧЕСТИСЛАВ СЕРГЕЕВИЧ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.10.2022, поступившего на рассмотрение 21.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3769		
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-866		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	481609,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0000000:41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218501863408 МД 700900202241142472 Идентификатор: 962D7F4B185C51793E270A72D4F716E104D P Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3769		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218501863408 МД 700900202241142472 Идентификатор: 962D7F4B185C51793E270A72D4F716E104D P Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1269411		Кадастровый номер: 77:09:0005008:3769	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:09:0005008:3769-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:37
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3769-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

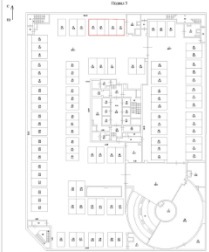
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП
М.П.
Бюро технической инвентаризации
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1269411		Кадастровый номер: 77:09:0005008:3769	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3769-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП
М.П.
Бюро технической инвентаризации
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУ ВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3769		Номер этажа (этажей): 5	
Лист № 4 технический план Дом с/пос. № 1  Масштаб: 1:500 Метрологическое обеспечение: - по вертикали: технический план с/пос. (техническая схема) - по горизонтали: фотоснимок			
Масштаб 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТЕ №1			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Ссылочный документ: 77:09:0005008:3769		Ссылочный документ: 77:09:0005008:3769	
Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023			

valuation.cmwp.ru