

ОТЧЕТ №20210601-КВ/3 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

нежилые помещения общей площадью
1 114,8 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

01.12.2022

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

27.12.2022

27.12.2022

Директору по инвестициям

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием № 3 от 21.12.2022 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 1 114,8 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.

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 «БИЗНЕС ПРОФИТ» на праве собственности. Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют по состоянию на дату оценки. Оцениваемое право – право собственности.

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

Оценка выполнена по состоянию на 01.12.2022 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 (младшим 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 01.12.2022 г. она составляет (округленно, без НДС):

434 530 000 руб.

Четыреста тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч рублей

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

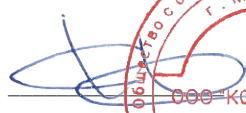
Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует

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 № 3 от 21.12.2022 г.).....	14
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
1.4. Применяемые стандарты оценки	16
1.5. Сертификат качества.....	17
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	17
1.7. Неопределенность.....	22
1.8. Основные понятия и определения	22
2. Описание объекта.....	24
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве собственности..	24
2.3. Местоположение	24
2.4. Характеристики	27
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	28
2.4.2. Имущественные права на объект оценки.....	30
2.4.3. Площади	31
2.4.4. Арендаторы.....	32
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	33
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	34
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	34
4.1.1. Макроэкономика	34
4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	37
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	38
4.4.1. Прогнозы.....	38
4.4.2. Спрос.....	40
4.4.3. Чистое поглощение	41
4.4.4. Вакансия.....	42
4.4.5. Ставки аренды	43
4.4.6. Гибкие рабочие пространства: Москва.....	45
4.4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ...	46
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	48
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	51
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	52

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	52
5.1.1. Методология оценки	52
5.1.2. Проведение процедуры согласования	52
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	53
5.2. Доходный подход.....	54
5.3. Сравнительный подход.....	68
5.4. Затратный подход.....	68
6. Согласование результатов оценки	69
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	70
8. Распределение итоговой стоимости	71
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	72
Приложение 2. Копии документов оценщика	86
Приложение 3. Финансовые модели	92
Приложение 4. Фотографии объекта.....	96
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком.....	97

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

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

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 1 114,8 кв.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 собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО «БИЗНЕС ПРОФИТ»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 3 от 21.12.2022 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ 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.:	434 530 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 27.12.2022 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.12.2022 г. она составляет:

434 530 000 руб.

Четыреста тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч рублей

или

383 268 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 1 114,8 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 собственности.
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 01.12.2022 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	01.12.2022 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 СПАО «Ингосстрах» №433-060073/22 от 09 июня 2022 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 №021065-1 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	Право собственности. Правообладатель – Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС ПРОФИТ» ((ОГРН) 1057746560365).
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 обязательства 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 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.
- 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 соответствует 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 № 3 от 21.12.2022 г.)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Государственный учетный номер ЕГРН
1	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
2	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
3	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 № 3 от 21.12.2022 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 4

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 5

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 СПАО «Ингосстрах» №433-060073/22 от 09 июня 2022 г., срок действия договора с 01.07.2022 по 30.06.2023 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 №021065-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр»
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 6

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:	ОСАО «ИНГОССТРАХ» Страховой полис № 433-134509/21 действует с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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, и Александра Бойко, младшего консультанта отдела оценки, которые помогали 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 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.

- 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 соответствует 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 вип-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 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 собственности

ТАБЛИЦА 7

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО «БИЗНЕС ПРОФИТ»
ОГРН управляющей компании:	1057746560365

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.

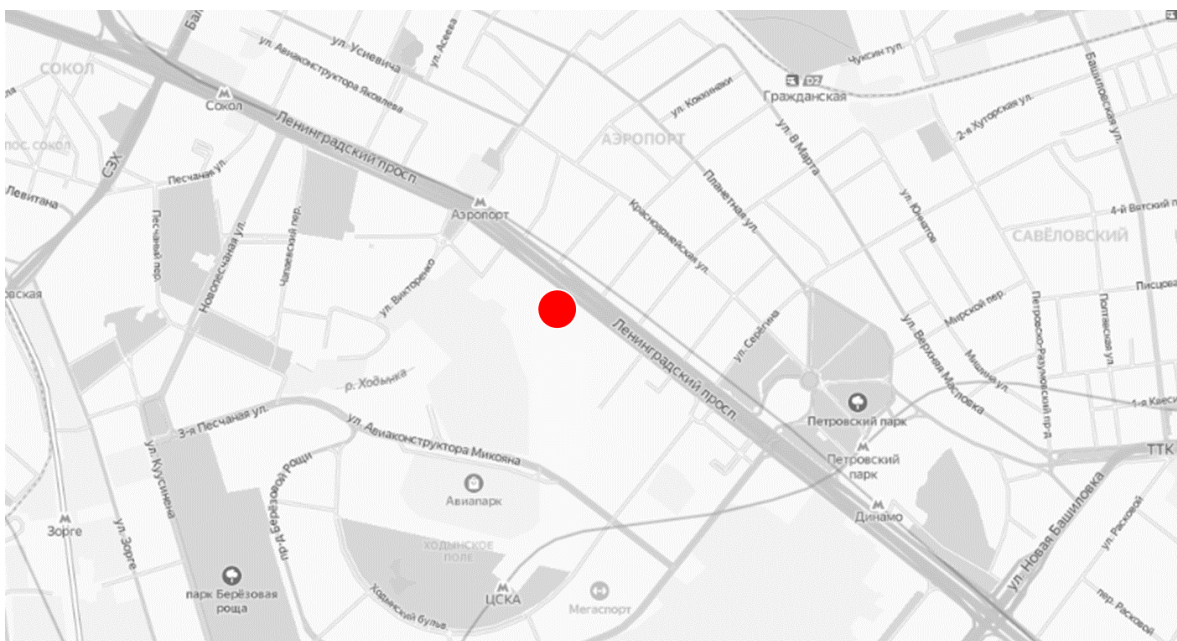
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы занимает территорию 9,88 кв.км с численностью населения порядка 73 000 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

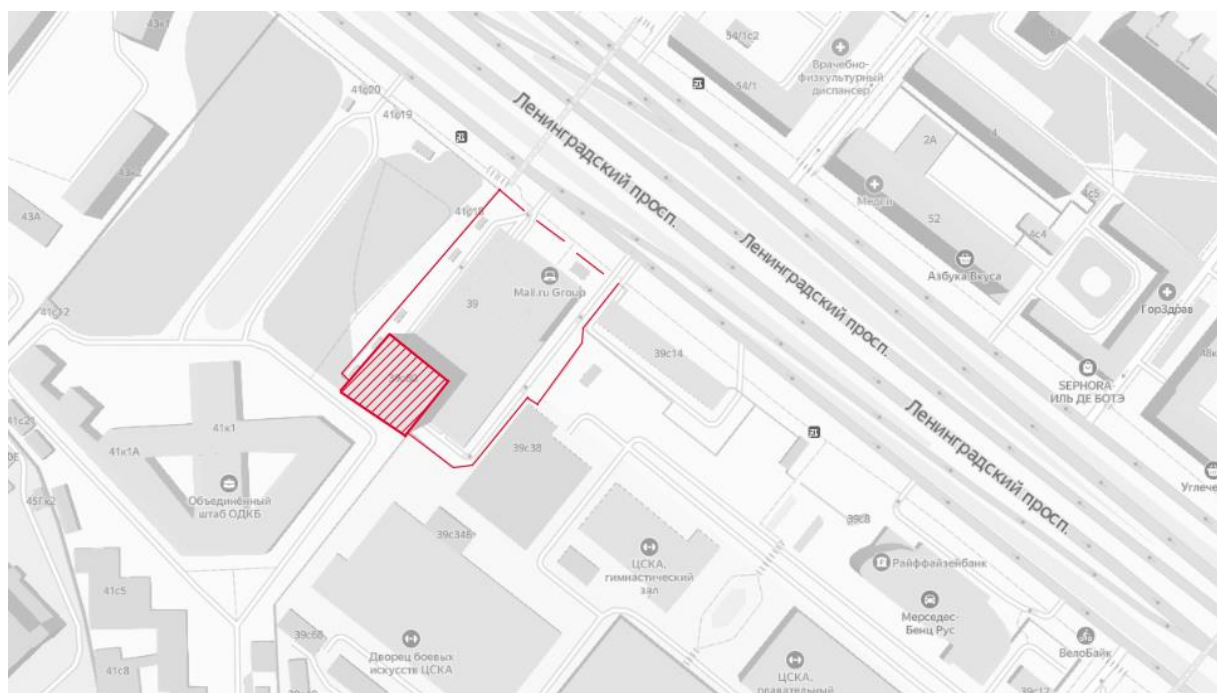
транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

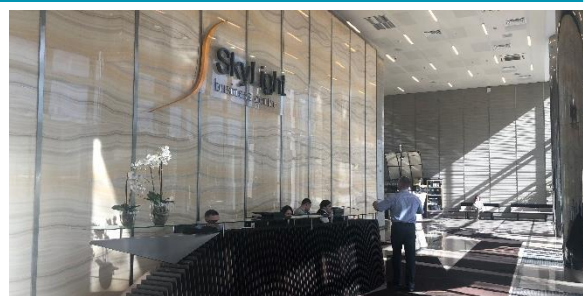
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной 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

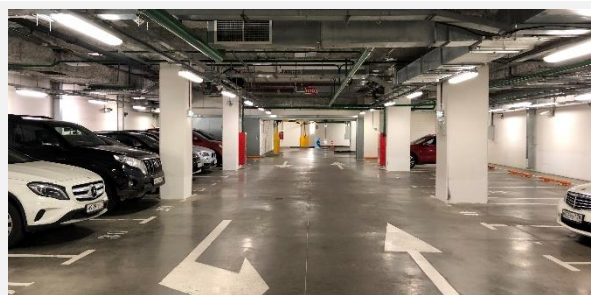
ТАБЛИЦА 8



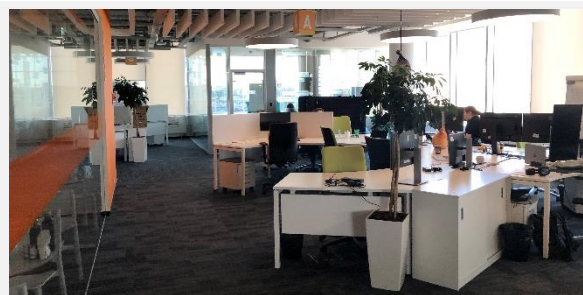
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 1 114,8 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 12 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 1 133,75 кв.м (по стандартам BOMA), расположенные на этаже 10, а также 12 машиномест, расположенные на -3 и -2 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 9

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 21.12.2022 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 «БИЗНЕС ПРОФИТ»
Вид права	Собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 21.12.2022 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	1 114,8 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 этаже 10, а также на -3 и -2 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

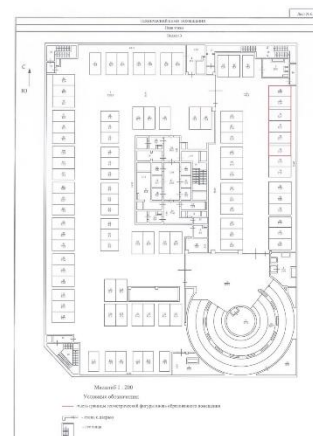
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковровин/плитка, 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. 10) и подземного (эт. -3) 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 собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 21.12.2022 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 10

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.	791 347 826,5
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:

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

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 собственности в отношении оцениваемых помещений.

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 11

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:	1 114,8 кв. м
– офисные помещения	– 971,9 кв. м
– 12 парковочных машиномест	– 142,9 кв. м

Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест в паркинге)

1 133,75 кв. м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4.Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 1 133,75 кв. м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду. Помимо этого арендаторы занимали все 12 оцениваемых машиномест на подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 142,9 кв. м).

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

ТАБЛИЦА 12

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
1	Арендатор	Офис	01.05.2021	13.04.2026	1 133,75
2	Арендатор	Парковка	01.05.2021	13.04.2026	24

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 13

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

ЗАТЯЖНОЙ СПАД ВМЕСТО ОБВАЛА

Несмотря на менее глубокий провал экономики, чем это ожидалось весной, новые вводные осени увеличивают риски реализации самых консервативных сценариев.

В сентябрьских прогнозах ЦБ из всех сценариев наиболее вероятным выглядит самый консервативный вариант. В этом случае стабилизация и выход из негативной динамики ВВП произойдёт не ранее 2025 года.

Введение разных уровней ограничений в регионах повышает риски для бизнеса до непрогнозируемых.

Основная задача бизнеса – адаптация к новой реальности на уровне стратегии. Иными словами, залогом выживания и развития для компаний будет не эффективное операционное управление и контроль расходов, а стратегические решения об инвестициях и дивестициях.

В контексте нехватки трудовых ресурсов имеет смысл обратить внимание на мотивацию и сохранение текущих команд, создание кадрового резерва и инвестирование в кадры начального уровня, чтобы растить лояльных квалифицированных сотрудников внутри компании.

Ключевая ставка ЦБ России по состоянию на октябрь 2022 г.	Прогноз инфляции на 2022 г.
7,5%	11-13%
Прогноз падения ВВП в 2022 г.	Импорт товаров в 2022 г.
-4% -6%	-28 -32%

Источник: Commonwealth Partnership

СЦЕНАРИИ

В сентябре 2022 года ЦБ и Минэк выпустили обновлённые прогнозы. Мы опираемся на прогноз ЦБ, как более проработанный с точки зрения различных сценариев.

Прогноз представляет три сценария («ускоренная адаптация», «базовый» и «глобальный кризис»). Сейчас баланс рисков смещён в сторону негативных вариантов.

Наиболее вероятным выглядит сценарий «глобального кризиса», в терминологии ЦБ.

Важно понимать, что восстановления до уровня 2021 года, в классическом понимании, не произойдёт ни в одном из сценариев. Спад будет затяжным, а выход из него будет уже в новую реальность, в которой отдельные сектора экономики будут отмирать, а другие, наоборот, укрепляться.

	Базовый сценарий				«Глобальный кризис»			
Индикатор	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт, %	(-6)–(-4)	(-4)–(-1)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-6)–(-4)	(-8,5)–(-5,5)	(-3)–(-2)	0–1
Инфляция, %, декабрь к декабрю предыдущего года	11–13	5–7	4	4	11–13	13–16	8–9	4
Ключевая ставка, в среднем за год, % годовых	10,5–10,8	6,5–8,5	6–7	5–6	10,5–10,8	11,5–13,5	12–13	6–7
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, %	(-6,5)–(-4,5)	(-3,0)–(0,0)	2,0–3,0	1,5–2,5	(-6,5)–(-4,5)	(-5,5)–(-2,5)	(-3,5)–(-2,5)	0–1,0

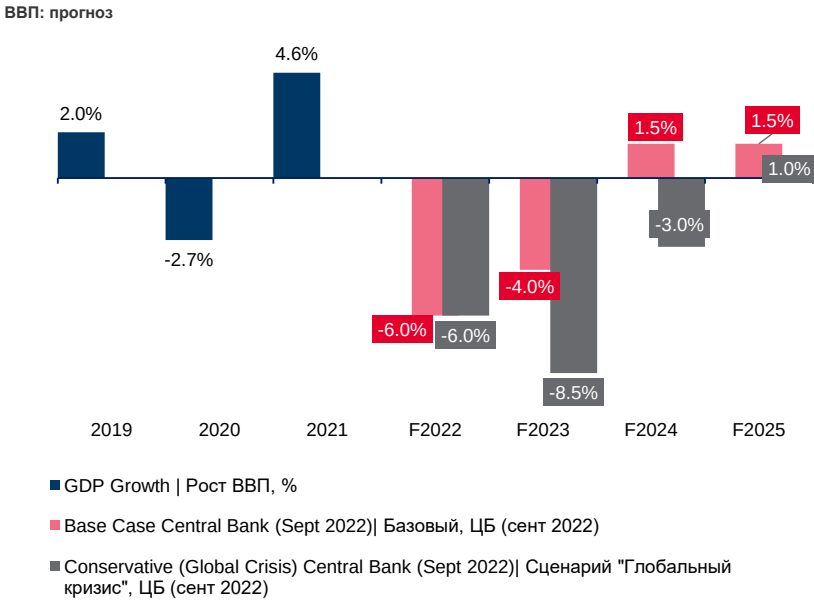
Источник: «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», проект от 27 сентября 2022 года

РЕЦЕССИЯ

Базовые сценарии сентябрьских прогнозов ЦБ и Минэка не в полной мере отражают эффект частичной мобилизации, так как готовились заранее, поэтому вероятность реализации сценариев оценить сейчас сложно. При этом в условиях, когда вектор развития понятен, но глубина и масштаб падения пока непредсказуемы, сами по себе цифры падения ВВП или роста инфляции не так важны. Ключевыми являются структурные изменения в экономике.

Предварительные оценки сжатия ВВП (прогноз ЦБ, Базовый сценарий)	Предварительные оценки сжатия ВВП (прогноз ЦБ, Базовый сценарий)
2022 г.	2023 г.
-4 – -6%	-1 – -4%

Источник: Commonwealth Partnership



Источник: Commonwealth Partnership

КРИЗИС ТРУДОВЫХ РЕСУРСОВ

Кризис на рынке труда станет главным вызовом для экономики и в значительной степени будет определять глубину кризисных явлений.

Безработица в России находится на исторических минимумах, в то время как происходит дополнительный отток рабочей силы.	3,9%
Может составить отток трудовых ресурсов наиболее экономически активной возрастной группы с началом частичной мобилизации (включая мобилизованных, уехавших из страны и скрывающихся).	до 1 млн чел.

Источник: Commonwealth Partnership

Такая ситуация приведёт к росту заработных плат, дополнительным издержкам и перебоям в операционных процессах компаний на фоне сжатия объемов бизнеса и снижения производительности труда. Рынок труда может сбалансироваться за счёт вовлечения традиционно менее активных социальных групп (женщины, пенсионеры, молодежь).

Отличие текущего кризиса от всех предыдущих и «классического» представления о кризисах, при которых экономический спад порождает безработицу – в новой реальности спад в экономике идет параллельно со сжатием трудовых ресурсов.

В контексте нехватки трудовых ресурсов имеет смысл обратить внимание на мотивацию и сохранение текущих команд, создание кадрового резерва и инвестирование в кадры начального уровня, чтобы растить лояльных квалифицированных сотрудников внутри компании. Тем более, что экономический спад снижает вероятность карьерного роста и тормозит социальные лифты.

ПРОГНОЗ

В сегменте недвижимости, так же, как и в экономике в целом, можно ожидать роста влияния государства. Вместо «спроса-предложения» главными факторами ценообразования становятся решения регуляторов, консолидация компаний. Обозначится переход к ручному управлению. Усилится фрагментация рынка – выделение небольших сегментов недвижимости с разной динамикой.

- Офисная недвижимость

Сжатие экономики вызовет переоценку активов. Кредиторы будут вынуждены брать под контроль здания. В результате на рынке сформируется предложение офисов в стрессовых зданиях, которые либо вообще не сдаются в аренду, либо сдаются на короткий срок. В таких зданиях ставки будут значительно снижаться. Вероятно, государство тем или иным способом будет брать под контроль стрессовые активы.

Качественным зданиям удастся удержать высокий уровень сервиса и высокие арендные ставки, так как, фактически, они станут безальтернативными для требовательных арендаторов. Новые объекты не будут относиться к классу «прайм» ввиду ограничения доступа к технологиям и импортным материалам. Ввод зданий в эксплуатацию будет определяться не рыночными механизмами, а административными решениями.

- Торговая недвижимость

Сжатие потребительского рынка на 10-20%. Это приведёт к тому, что население будет фокусироваться на базовых товарах, развлечения и прочие форматы отходят на второй план.

Конъюнктура рынка не предполагает развитие сегмента форматных торговых центров. Строящиеся проекты будут, скорее всего, заморожены, ввод ограничится небольшими районными объектами.

Среди существующих объектов будет выделен небольшой пул категории прайм, часть объектов на фоне стремительного роста вакансии пройдет через «расформатирование», что приведёт к появлению успешных квази-рыночных форматов.

Дефицит товаров будет стимулировать параллельный и серый импорт, а также локальные мелкие производства.

- **Складская недвижимость**

Вакансия будет расти за счёт дестокинга. Компании не имеют достаточно средств для формирования резервов, кредитование усложнено, что приведёт к уменьшению товарных запасов.

Ставки в краткосрочной перспективе будут стагнировать, далее ощутимо снижаться.

Новыми игроками на рынке станут операторы госзаказа, основной задачей которых будет формирование достаточных резервов по различным товарным группам. Это сформирует дополнительный спрос, в том числе и в регионах. В результате на небольших рынках могут значительно вырасти арендные ставки.

ЦИФРОВОЙ ГОСПЛАН

Структурная перестройка экономики, о которой говорил ЦБ, приобретает черты мобилизации. Начинается реконструкция плановой экономики, подчиненной задачам обеспечения социальной стабильности. Для этого будут применяться современные технологии учета и контроля.

Это означает, что экономический рост больше не стоит на повестке дня. Необходимо перестроить экономику, избежав диспропорций.

Можно предположить, что в рамках «цифрового Госплана» экономика будет разделена на 3 сектора: чисто государственный - оборонная промышленность, транспорт, инфраструктура, недра; сектор частно-государственного партнерства - строительство, медицина, внешняя торговля, машиностроение, цифровая экономика; и частный сектор, в который войдет торговля и услуги.

Наиболее интересным для коммерческой недвижимости является второй сектор, так как он наиболее динамичен с одной стороны, а с другой подкреплен долгосрочными госпроектами и финансированием.

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

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе. По данным росстата численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2022 г. составила 12 632 тыс. человек (4932,61 чел./кв.км). Москва входит в первую десятку городов мира по численности населения. Это крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Строительная деятельность

При этом в целом объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в марте 2021 года составил 649,2 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-марте 2021 года – 1 588,4 млрд рублей, или 100,2%.

В 2020 году, по уточненным данным, было построено 82,2 млн кв. м жилья (с учетом жилых домов на участках садоводства), что на 0,2% больше, чем в 2019 году. По итогам 2021 года было построено 15,1 млн кв. метров недвижимости, в том числе 7,4 млн кв.м жилья.

4.3. 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.

4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

- Ожидаемые значения офисных индикаторов были скорректированы с учетом последних прогнозных сценариев ЦБ РФ. Отражение текущей ситуации в индикаторах рынка мы увидим уже в 2023 году.
- Гибкие рабочие пространства продолжают международную экспансию, но мы так же отмечаем интерес к сегменту и на российском рынке. Крупнейшая сделка новой аренды третьего квартала заключена в коворкинге.
- Рост вакансии ускорился в третьем квартале.
- Объем спроса не показал критичного снижения. Мы ожидаем более заметного сжатия в 2023 году.
- В текущих реалиях очень показательна динамика чистого поглощения. Период 2022-2023 гг. может стать первым в истории, когда показатель сохранит отрицательное значение дольше одного года. Это означает, что на рынок выходит всё больше свободных площадей – арендаторы сжимаются или закрывают офисы.

Москва, 1-3 кв. 2022 г. (Класс А, В+ и В-)

Общее количество офисных помещений	19,4 млн. кв.м
Количество свободных помещений	2 млн. кв.м
Новое строительство	209 тыс. кв.м
Доля свободных помещений	10,1%
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы	1,3* млн. кв.м
Чистое поглощение	-272 тыс.кв.м
Средневзвешенная базовая ставка аренды	20 716 руб. за кв.м в год

*Показатель не включает сделки резидентов в гибких офисах в связи с тем, что это отдельный сегмент рынка, функционирующий по своим законам

Источник: Commonwealth Partnership

Во втором полугодии стало очевидно, что текущий этап – лишь начало погружения индикаторов в красную зону. Ввиду особенности инерционного развития сегмента, все те внешние факторы, которые сейчас оказывают давление на офисный рынок и на экономику в целом, мы увидим в числовом выражении только в следующем году.

4.4.1. Прогнозы

Ожидаемые значения офисных индикаторов были скорректированы с учетом последних прогнозных сценариев ЦБ РФ. Согласно базовому сценарию, падение ВВП составит 4-6% в 2022 году и 1-4% в 2023 году. Завершение спада, таким образом, ожидается не раньше 2024 года. В рамках сценария «глобального кризиса» выход в нейтральную зону начнется не раньше 2025 года. Таким образом, несмотря на улучшение прогнозных показателей на 2022 год, ожидаемая динамика индикаторов в 2023 году будет более негативной.

Ключевые индикаторы	2021	2022 Январь-октябрь	2022 год Прогноз	2023 год Прогноз
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	604 579	250 310	310 000	200 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	1 929 115	1 390 000	1 450 000	1 000 000
Ставка аренды*, классы А и В (руб. / кв. м / год)	21 780	20 566	20 700	19 145
Доля вакантных площадей, классы А и В	7,8%	10,5%	10,9%	14%

Источник: Commonwealth Partnership

Новое строительство

В 2022 году собственники объектов, находящихся на финальной стадии строительства, предпочли ввод в эксплуатацию заморозке строек.

Новое строительство, классы А & В Январь-октябрь 2022 г.	Новое строительство, классы А & В Прогноз на конец 2022 г.
250 тыс. кв. м	310 тыс. кв.м

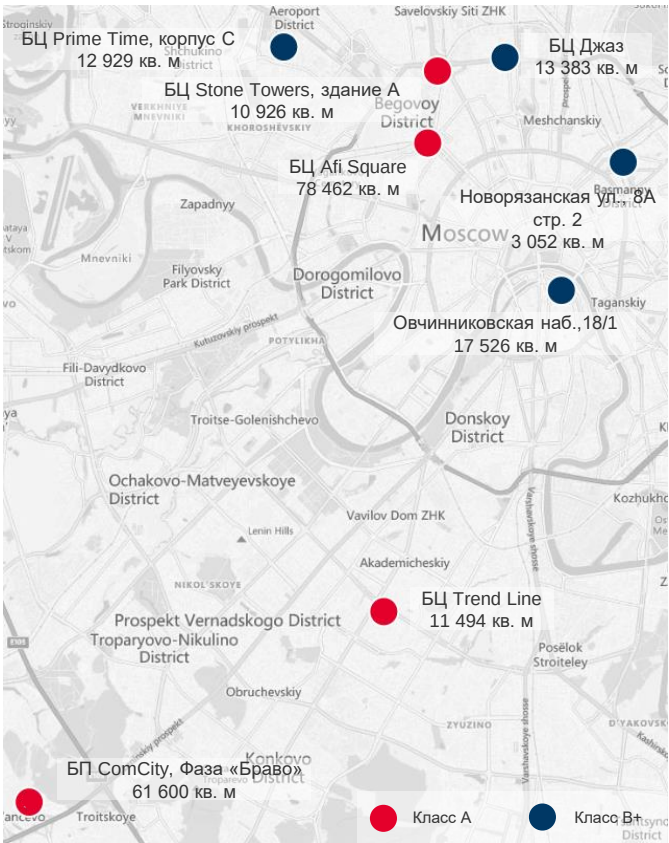
Источник: Commonwealth Partnership

Несмотря на турбулентный внешний фон, критического провала в значении показателя не произошло. Конечно, если сравнивать с прошлогодним значением, может показаться иначе. Показатель 1-3 кв. 2022 года меньше значения 2021 года на 66%.

Однако стоит принимать во внимание структуру нового строительства 2021 года - более 65% нового ввода было представлено крупными built-to-suit проектами. В 1-3 кв. 2022 года built-to-suit формирует всего 37% введенного объема – это введенный после рекордной сделки 2020 года БЦ Afi Square. Таким образом, если сравнить спекулятивное новое строительство 2021 года и 1-3 кв. 2022 года (206 000 кв. м и 131 000 кв. м), то разница составит 36%. Да, в 2022 году достраивались и выводились на рынок объекты, строительство которых было на финальной стадии, но обвала рынка не произошло.

В ближайшие годы катализатором ввода будут либо наличие потенциального пользователя здания, либо важность проекта в контексте комплексного развития территорий/причастности к гос. проектам/интеграции в гос. программы.

Новое строительство, 1-3 кв. 2022 г.



Источник: Commonwealth Partnership

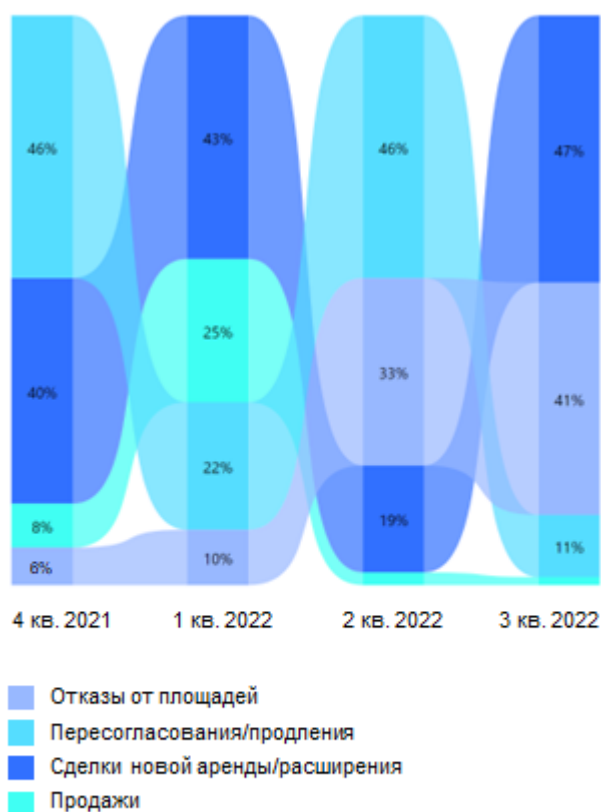
4.4.2.Спрос

К концу года у компаний стало появляться больше определенности в вопросах использования офисных пространств, что отразилось на структуре спроса.

Рост доли отказов от площадей	Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы
3 кв. 2022 года по сравнению с 4 кв. 2021 года	Прогноз на 2022 год, классы А & В
+35 п.п.	1,4 млн кв.м.

Источник: Commonwealth Partnership

Структура спроса*, 4 кв. 2021 г. – 3 кв. 2022 г.



* Расчет проведен на основании обмена сделками с крупнейшими консультантами; в расчете учтены как сделки в классических офисах, так и в гибких рабочих пространствах

Источник: Commonwealth Partnership

Характер и интенсивность деловой активности можно оценить по структуре спроса.

Так, в конце 2021 – начале 2022 года около 50% приходилось на сделки новой аренды и продажи, а на отказы от площадей – 6-10%. В 3 кв. 2022 года доля отказов от площадей достигла 41%, превысив показатель начала года на 31 п.п. Подобная динамика – преимущественно результат исхода международных компаний, и, как следствие, массовых отказов от площадей.

При анализе доли сделок новой аренды и расширений может показаться, что деловая активность, связанная с переездами, возросла в 3 квартале. Однако значительный провал в значении показателя произошёл в конце первого полугодия. Средняя доля сделок новой аренды за 2-3 кв. 2022 г. меньше значения первого квартала на 11 п.п. Таким образом, можно констатировать снижение деловой активности, связанной с переездами и повышение интересов арендаторов к оптимизации занимаемых площадей.

4.4.3. Чистое поглощение

Исход международных компаний отразится на структуре показателя 2023 года, увеличив долю класса А.

Чистое поглощение, классы А & В

Октябрь 2022 г.

-291 тыс. кв.м

Чистое поглощение, классы А & В

Прогноз на конец 2022 г.

-305 тыс. кв.м

Источник: Commonwealth Partnership

Чистое поглощение*, 2012-2022, кв. м

Год	Класс А	Класс В	Классы А&В
2012	191 320	490 034	681 354
2013	226 315	805 900	1 032 215
2014	90 705	276 529	367 234
2015	371 180	27 066	398 246
2016	512 089	519 094	1 031 184
2017	102 032	176 15	119 648
2018	278 258	300 203	578 461
2019	205 889	247 943	453 831
2020	-48 956	-77 833	-126 789
2021	460 691	440 041	900 732
2022п	-318	-304 603	-304 921
2023п	-47 032	-386 699	-433 730

Источник: Commonwealth Partnership

Впервые за всю историю офисного рынка Москвы, по итогам года поглощение показало отрицательный результат в 2020 году. Рекордный ввод объектов built-to-suit в 2021 году вывел показатель в положительную зону. Период 2022-2023 гг. может стать первым в истории, когда показатель сохранит отрицательное значение дольше одного года.

Изменения в структуре показателя мы увидим в следующем году. В текущий момент отрицательное поглощение преимущественно определяется динамикой класса В. 2023 год станет периодом более активного оттока арендаторов из класса А. Выход показателя в положительную зону ожидается в 2024 году.

*Поглощение – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

4.4.4. Вакансия

Темпы роста показателя стали ускоряться во второй половине года. Еще более значительный прирост мы увидим в 2023 году.

Доля свободных площадей	Доля свободных площадей	Доля свободных площадей
Октябрь 2022 г., классы А & В	Прогноз на конец 2022 г., классы А & В	Прогноз на конец 2023 г., классы А & В
10,5%	10,9%	14%

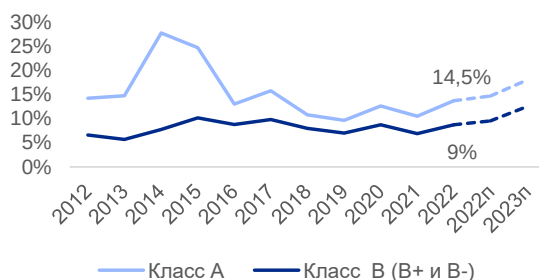
Источник: Commonwealth Partnership

По состоянию на октябрь 2022 года доля свободных площадей превысила показатель прошлого года на 2,7 п.п. и составила 10,5%. При этом особенно активно во второй половине года освобождались площади в классе А – уровень вакансии вырос на 4 п.п. Динамика в классе В более сдержанная - +2,2 п.п.

Совокупная площадь предложений субаренды в классических офисах достигла 98 624 кв. м, из которых 95% - класс А. Для сравнения – аналогичный показатель на конец 2 кв. 2022 г. составлял 49 726 кв. м.

Мы ожидаем, что до конца года крупнейшие арендаторы качественных офисов примут решения о сокращении площадей или выходе из договора аренды. В результате показатель приблизится к 14% в 2023 году.

Доля свободных площадей, %



Свободные помещения, тыс. кв. м



Источник: Commonwealth Partnership

4.4.5. Ставки аренды

Снижение ставок аренды и объемов спроса остается плавным. Отрицательная динамика проявится более ярко в следующем году.

Ставки аренды, рублевый эквивалент, все сделки на рынке

Январь-октябрь 2022 г., классы А & В

20 566 руб. / кв. м / год

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Январь-октябрь 2022 г., классы А & В

1,39 млн кв. м

Все ставки аренды указаны без учета операционных платежей и НДС

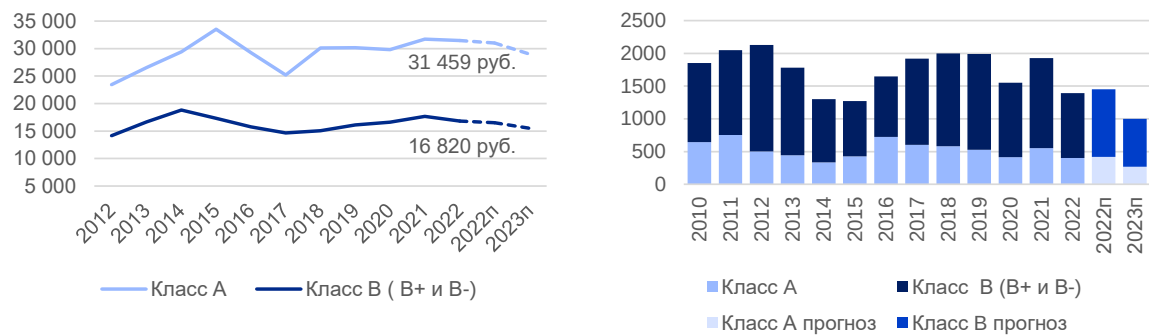
Источник: Commonwealth Partnership

Средневзвешенная ставка аренды показывает снижение на 7,8% по сравнению с показателем аналогичного периода 2021 года. Отрицательная динамика более ярко выражена в классе В, чем в классе А (-8,6% и -3,3%, соответственно).

Разрыв между запрашиваемыми и реальными ставками аренды, по которым собственник готов закрыть сделку, увеличивается. Отражение текущей ситуации на ставках аренды мы увидим уже в первом полугодии 2023 года.

Объем спроса на 10% меньше показателя октября 2021 года. Несмотря на то, что последние 2 квартала спрос отстаёт от прошлого года, критического обвала не произошло. С рынка выбираются наиболее экономически выгодные опции. Более драматичное снижение произойдет в 2023 году.

Ставки аренды в рублевом исчислении, руб./ кв. м /год Объем сделок по классам, тыс. кв. м



Источник: Commonwealth Partnership

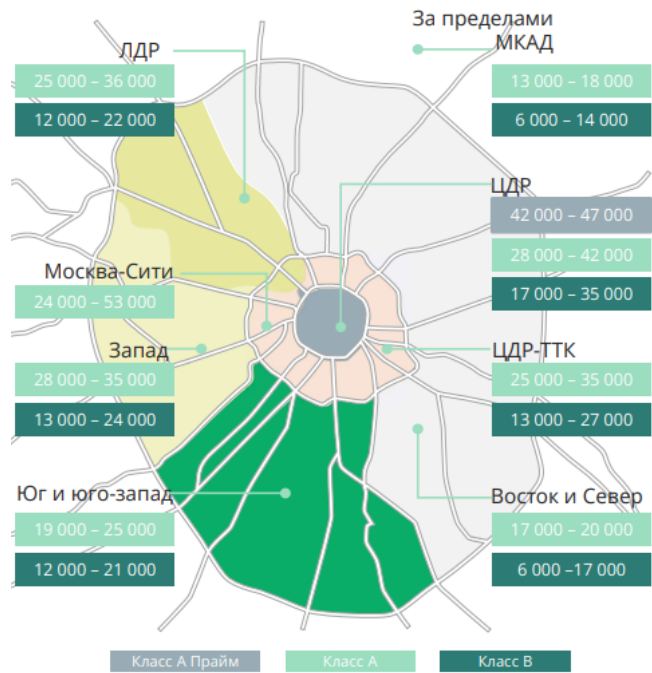
Ставки аренды в рублевом исчислении, руб./ кв. м /год (по данным Nikoliers)

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	А	В+	В-	А	В+	В-
1, 5, 9 Премиум	17,5%	4,3%	4,3%	43 198	32 116	27 552
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	5,8%	6,5%	5,4%	36 260	24 756	22 993
15 Москва-Сити	3,6%	4,3%	-	40 783	37 371	-
16 Ленинградский	11,1%	5,7%	3,4%	34 002	26 007	15 091
17 Суворовский	14,0%	4,7%	4,9%	22 551	20 150	22 726
18 Электрозаводский	30,8%	14,1%	7,1%	15 181	12 502	13 580
19 Тульский	4,9%	8,8%	4,0%	33 167	17 769	14 446
20 Ленинский	5,5%	3,4%	7,1%	20 585	20 000	15 251
21 Кутузовский	1,5%	4,9%	0,6%	32 910	27 030	16 091

*Все ставки аренды указаны без учета операционных платежей и НДС

Источник: Nikoliers

Ставки аренды в рублевом исчислении, руб./ кв. м /год
(по данным CORE.XP)



*Все ставки аренды указаны без учета операционных платежей и НДС

Источник: CORE.XP

4.4.6. Гибкие рабочие пространства: Москва

Крупнейшая сделка новой аренды квартала была заключена в гибком рабочем пространстве, что лишний раз подтверждает актуальность формата в турбулентные времена.

Объем рынка гибких рабочих пространств	Доля сегмента от общего количества офисных площадей
Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
381 тыс. кв.м	2%

Источник: Commonwealth Partnership

Крупнейшие сделки новой аренды, 3 кв. 2022 г.

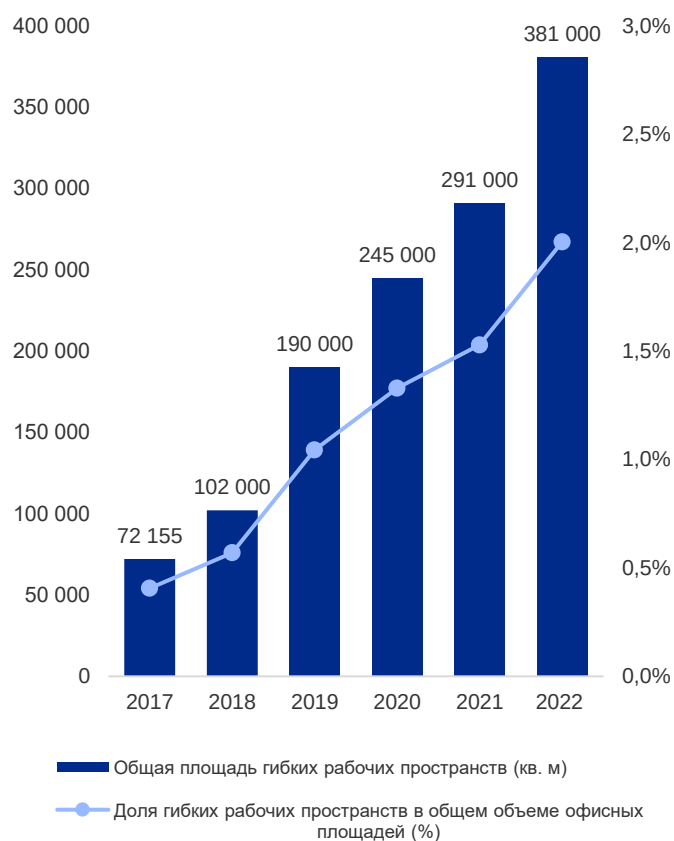
Гибкое рабочее пространство	Арендатор	Площадь сделки, кв. м
Business Club Искра-Парк	Конфиденциальный клиент	6 426
Flexity Павелецкая Плаза	Конфиденциальный клиент	3 460
Apolloх Новосущевский	Транзит	955
Regus Смоленский Пассаж	Huawei	450
Know Where Black & White	Synergy Business Solutions	200

Источник: Commonwealth Partnership

Рынок гибких рабочих пространств показал рост 31% по сравнению с 2021 годом. Крупнейшими открытиями с начала года стали Business Club Искра-Парк (25 000 кв. м) и Flexity Овчинниковская (23 000 кв. м) – последствия сделок built-to-suit компании Ozon в 2021 году.

Несмотря на то, что офисный сегмент находится под давлением, гибкие рабочие пространства продолжают пользоваться спросом. При анализе сделок новой аренды, закрытых с участием крупнейших консультантов в 2020-2022 гг., было выявлено, что доля сделок в гибких рабочих пространствах выросла вдвое (2020 г. – 10%; 2021г. – 13%; 2022 г. – 20%).

Динамика развития сегмента



Источник: Commonwealth Partnership

4.4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект²

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:

² Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

ТАБЛИЦА 14

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 арендопригодной³ 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.

Таким образом, с учетом имеющейся у нас информации по сделкам за 2020-2021 гг., можно сделать вывод о релевантном ориентире стоимости для Объекта оценки на уровне верхней границы диапазона, обозначенного выше, т.е. на уровне 395 831 р. за кв.м арендопригодной площади (не включая НДС).

³ По данным компании Commonwealth Partnership, в расчетах компании Knight Frank используются арендопригодные площади анализируемых объектов.

4.5. 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 15

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

Экономические характеристики		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.
Использование и (или) зонирование	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 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

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

Офисная недвижимость

- Период 2022-2023 гг. может стать первым в истории, когда показатель чистого поглощения сохранит отрицательное значение дольше одного года.
- Новое строительство ожидается на уровне 209 тыс. кв. м к концу 2022 гг.
- В сегменте класса А, запрашиваемые ставки аренды на доступные в III кв. 2022 г. помещения в среднем по Москве составляли 20 566 руб./кв. м/год, а внутри МКАД находились в диапазоне 17 000 – 47 000 р./кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов)
- Доля свободных офисных площадей в конце III квартала. 2022 г. составила 10,5%.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. 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.

5.1.1. Методология оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно п. 15 ФСО 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Согласно п. 22а ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно действующим российским стандартам оценки (п. 24 ФСО 1), «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

5.1.2. 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.

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Выбор используемых при проведении оценки подходов оценщик осуществляет на основе анализа следующих факторов:

- возможность применения каждого из подходов
- цели и задачи оценки
- предполагаемое использование результатов оценки
- допущения
- полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.⁴, 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

⁴ 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»)

владения которой является получение дохода. Учитывая данные факторы, перечисленные выше, оценщик посчитал возможным отказаться от применения затратного подхода.

ВЫВОД

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

5.2. 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 1 133,75 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 12 машиномест общей площадью 142,9 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.

Согласно информации, приведенной в разделе 4.4.5 настоящего отчета («Ставки аренды»), с учетом информации по арендным офисным ставкам по проектам в конкурентном окружении для Объекта оценки (внутри МКАД), рыночный уровень запрашиваемых арендных ставок для оцениваемых офисных помещений находится в диапазоне 17 000 - 47 000 ./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

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 16

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	Аналог 7
Фотография								
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	БЦ «Скайлайт»	Алкон II (корпус 3)	Арена Плаза	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ARCUS III	ВТБ Арена парк	МФК Алкон 3
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		47 000 Р	30 000 Р	40 350 Р	44 000 Р	47 500 Р	40 667 Р	44 800 Р
Арендваемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	729	11 798	1 490	13 351	2 550	4 500	2 196
Эксплуатационные расходы		Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки								
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	729	11 798	1 490	13 351	2 550	4 500	2 196
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к3	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37/1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ак4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с37	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 34
Удаленность от центра, км	7	7	9	6	6	6	5	4
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 А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Хорошее	Отсутствует	Отсутствует
Эксплуатационные расходы		Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/278321941/	https://kf.expert/office/business-center/alkon-tokio-korpus-3-os27956?pay_type_ids=2	https://www.cian.ru/rent/commercial/264332242/	https://www.cian.ru/rent/commercial/275625315/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/	https://www.cian.ru/rent/commercial/271910663/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266978838/
Контакт		+7 965 153-72-45	+7 (495) 032-68-64	+7 965 109-74-59	+7 965 109-74-59	+7 915 142-72-52	+7 966 061-69-21	+7 909 687-75-97

Источник: анализ Commonwealth Partnership



	Объект оценки
	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	БЦ «Скайлайт» Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39
2	Алкон II (корпус 3) Офисные помещения Ленинградский просп., 72, к3
3	Арена Плаза Офисные помещения Ленинградский просп., 36
4	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)» Офисные помещения Ленинградский просп., 37/1
5	ARCUS III Офисные помещения Ленинградский просп., 37Ак4
6	ВТБ Арена парк Офисные помещения Ленинградский просп., 36с37
7	МФК Алкон 3 Офисные помещения Ленинградский просп., 34

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-2022, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -6,5%⁵.

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

⁵ СРК-2022, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 111

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-2022⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7 были применены корректировки в размере 0%, 10%, -6%, -6%, -6%, -12% и -19% соответственно.

Тип объекта

Все рассматриваемые аналоги, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А. Поэтому рассматриваемая корректировка в отношении стоимостей данных аналогов не применялась.

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 1 и 5 как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов. Аналоги 2, 3, 4, 6 и 7 не имеют отделки, в связи с чем к ним была применена повышающая корректировка в размере 26%⁷.

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-2022. К расчетам для арендных ставок объектов-аналогов, включающих эксплуатационные расходы, в качестве корректировки для Аналогов 1, 2, 4, 5, 6 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере -5 329 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)⁸.

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.

⁶ СРК-2022 стр 61. Функция зависимости: $y=59,889x^{-0,385}$

⁷ Лейфер 2021 (обновлено на фев. 2022), стр. 384, таб. 409

⁸ СРК-2022, стр. 104 таб. 60

ТАБЛИЦА 17

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Фотография								
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	БЦ «Скайлайт»	Алкон II (корпус 3)	Арена Плаза	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ARCUS III	ВТБ Арена парк	МФК Алкон 3
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		47 000 Р	30 000 Р	40 350 Р	44 000 Р	47 500 Р	40 667 Р	44 800 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	729	11 798	1 490	13 351	2 550	4 500	2 196
Эксплуатационные расходы		Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки								
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%
Скорректированная стоимость, р.		43 945 Р	28 050 Р	37 727 Р	41 140 Р	44 413 Р	38 023 Р	41 888 Р
Площадь	Блоки различной площади	729	11 798	1 490	13 351	2 550	4 500	2 196
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		43 945 Р	28 050 Р	37 727 Р	41 140 Р	44 413 Р	38 023 Р	41 888 Р
Адрес	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39	Москва, CAO, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к3	Москва, CAO, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37/1	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ак4	Москва, CAO, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с37	Москва, CAO, р-н Беговой, Ленинградский просп., 34
Удаленность от центра, км	7	7	9	6	6	6	5	4
Корректировка, %		0%	10%	-6%	-6%	-6%	-12%	-19%
Скорректированная стоимость, р.		43 945 Р	30 900 Р	35 553 Р	38 769 Р	41 853 Р	33 403 Р	33 769 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 А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		43 945 Р	30 900 Р	35 553 Р	38 769 Р	41 853 Р	33 403 Р	33 769 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Хорошее	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	-	0%	26%	26%	26%	0%	26%	26%
Скорректированная стоимость, р.	-	43 945 Р	38 934 Р	44 797 Р	48 850 Р	41 853 Р	42 088 Р	42 549 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-5 329 Р	0 Р	-5 329 Р	-5 329 Р	-5 329 Р	-5 329 Р	-5 329 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	38 616 Р	38 934 Р	39 468 Р	43 520 Р	36 524 Р	36 759 Р	37 220 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/278321941/	https://kf.expert/office/business-center/alkon-tokio-korpus-3-os27956?pay_type_ids=2	https://www.cian.ru/rent/commercial/264332242/	https://www.cian.ru/rent/commercial/275625315/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/	https://www.cian.ru/rent/commercial/271910663/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266978838/
Контакт		+7 965 153-72-45	+7 (495) 032-68-64	+7 965 109-74-59	+7 965 109-74-59	+7 915 142-72-52	+7 966 061-69-21	+7 909 687-75-97
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	38 720 Р							
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл.расх.)	38 700 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 38 700 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на наземной 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

ТАБЛИЦА 18

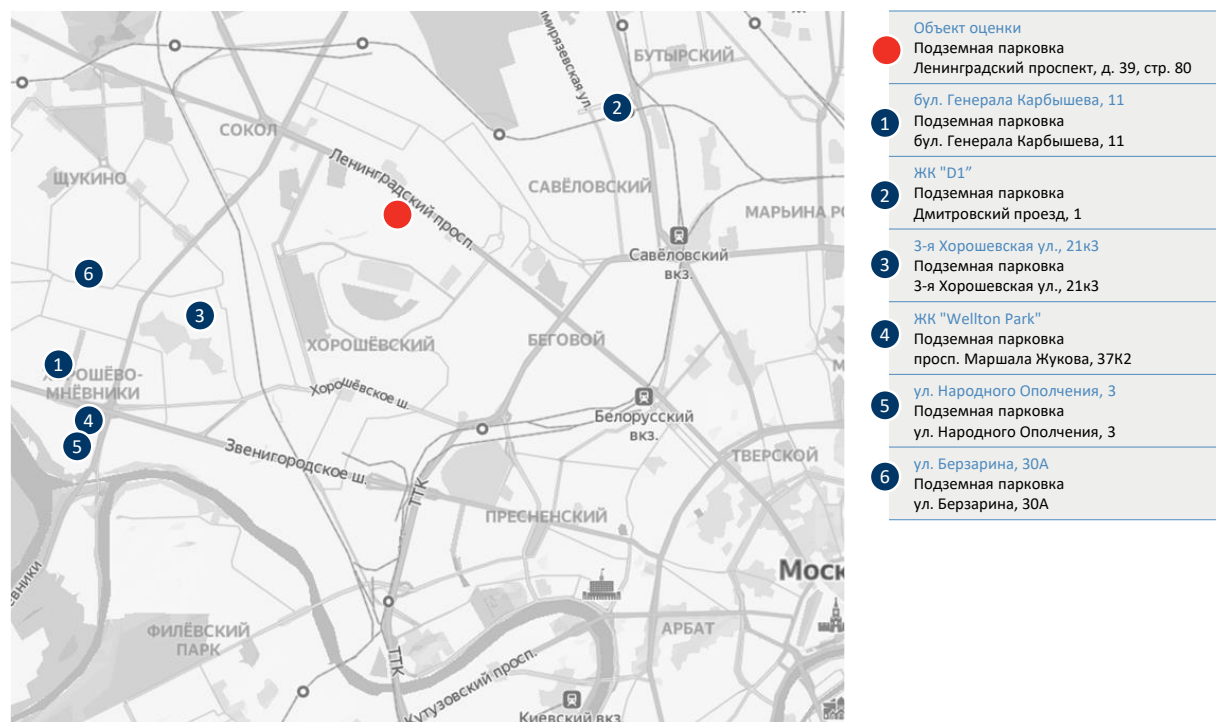
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайт»	-	ЖК "D1"	-	ЖК "Wellton Park"	-	-
Площадь м/м в кв.м	-	13	17	15	10	15	14
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	17 000 Р	20 000 Р	17 000 Р	17 000 Р	16 000 Р	15 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	204 000 Р	240 000 Р	204 000 Р	204 000 Р	192 000 Р	180 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	-	1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	-	1	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, бул. Генерала Карбышева, 11	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 21к3	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 37К2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 3	Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Берзарина, 30А
Удаленность от центра, км	7	12	7	10	12	12	13
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	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/275251887/	https://www.cian.ru/rent/commercial/274334257/	https://www.cian.ru/rent/commercial/280344134/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210302713/	https://www.cian.ru/rent/commercial/198890705/	https://www.cian.ru/rent/commercial/279620547/
Контакт		+7 962 367-78-94	+7 909 670-56-29	+7 966 048-19-27	+7 965 284-92-86	+7 966 061-54-40	+7 909 998-75-44
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	188 100 Р						
Арендная ставка (округленно)	188 000 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



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-2022, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -6,5%⁹.

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

⁹ СРК-2022, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

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-2022.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 23%, 0%, 15%, 23%, 23% и 27% 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 -36 431 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.

ТАБЛИЦА 19

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	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайт»	-	ЖК "D1"	-	ЖК "Wellton Park"	-	-
Площадь м/м в кв.м	-	13	17	15	10	15	14
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	17 000 Р	20 000 Р	17 000 Р	17 000 Р	16 000 Р	15 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	204 000 Р	240 000 Р	204 000 Р	204 000 Р	192 000 Р	180 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	-	1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	190 740 Р	224 400 Р	190 740 Р	190 740 Р	179 520 Р	168 300 Р
Количество м/м	-	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	190 740 Р	224 400 Р	190 740 Р	190 740 Р	179 520 Р	168 300 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, бул. Генерала Карбышева, 11	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 21к3	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 37К2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 3	Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Берзарина, 30А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	190 740 Р	224 400 Р	190 740 Р	190 740 Р	179 520 Р	168 300 Р
Удаленность от центра, км	7	12	7	10	12	12	13
Корректировка, %	-	23%	0%	15%	23%	23%	27%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 727 Р	224 400 Р	218 816 Р	234 727 Р	220 920 Р	213 594 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	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 727 Р	224 400 Р	218 816 Р	234 727 Р	220 920 Р	213 594 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 727 Р	224 400 Р	218 816 Р	234 727 Р	220 920 Р	213 594 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-36 431 Р	-36 431 Р	-36 431 Р	-36 431 Р	-36 431 Р	-36 431 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	198 297 Р	187 969 Р	182 385 Р	198 297 Р	184 489 Р	177 163 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/275251887/	https://www.cian.ru/rent/commercial/274334257/	https://www.cian.ru/rent/commercial/280344134/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210302713/	https://www.cian.ru/rent/commercial/198890705/	https://www.cian.ru/rent/commercial/279620547/
Контакт		+7 966 367-78-94	+7 909 670-56-29	+7 966 048-19-27	+7 965 284-92-86	+7 966 061-54-40	+7 909 998-75-44
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	188 100 Р						
Арендная ставка (округленно)	188 000 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 188 000 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

Согласно прогнозам отдела исследований Commonwealth Partnership, в 2022 г. не ожидается какого-либо роста офисных ставок аренды. Начиная со второго прогнозного года индексация рыночной ставки аренды привязана нами к индексу потребительских цен (ИПЦ РФ) и ее прогнозу на будущее (отражено в нижеследующей таблице):

ТАБЛИЦА 20

Период	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Прогноз роста рыночной ставки	0%	6,00%	4,70%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: анализ CMWP (2022 г.), Прогноз Министерства экономического развития Российской Федерации (сентябрь 2022г.)

После 2024 г. нами было сделано допущение о росте рыночных ставок на уровне 4% ежегодно.

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 1 133,75 кв. м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁰). Помимо этого арендаторы занимали 12 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 2022 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 133 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 от кадастровой стоимости – в 2022 г. – в размере 1,9%, в 2023 г. и далее – в размере 2%) 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 21

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 1 114,8 кв. м), включая:	130 471 095
– Офисные помещения (общей площадью 971,9 кв. м)	– 116 996 681
– Парковочные места (общей площадью 142,9 кв. м)	– 13 474 415
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	41 632 176
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	9 051 621

Источник: Данные предоставленные заказчиком

¹⁰ По стандартам BOMA

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 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 предполагает минимальный риск кредитора в определенном государстве.

По нашему мнению на текущий момент наиболее приемлемой в качестве базовой ставки, наилучшим образом среди имеющихся на российском рынке финансовых инструментов удовлетворяющей критериям безрисковости, ликвидности и долгосрочности вложений, может быть использована ставка доходности по облигациям федерального займа со сроком погашения через 7 лет, которая по состоянию на дату оценки составляет 9,82%¹¹.

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

¹¹ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=01.12.2022

исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 0,05%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 0,05%, 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,

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 4,58%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 14,50%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 22

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	9,82%
Премия за инвестирование	0,05%
Премия за риск управления	0,05%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	4,58%
Ставка дисконтирования (округленно):	14,50%

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
C&W (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9%
JLL (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9 – 10,5%
CBRE (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9%
Colliers (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9 - 10%
Knight Frank (обзор за 1 кв. 2022 г.)	9% - 10%

Источник: данные CMWP, Colliers, JLL, CBRE, Knight Frank

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 9,0% - 10,5%.

Таким образом, принимая во внимание расположение и качественные характеристики рассматриваемого 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 411 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 23 530 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила 434 530 000 р. (не включая НДС), или 383 268 р. за кв.м общей арендопригодной площади данных помещений (без учета площади машиномест).

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

5.3. 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)¹².

5.4. Затратный подход

Не применялся.

¹² 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»)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №7 итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

ТАБЛИЦА 23

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	434 530 000 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 434 530 000 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 383 268 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.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 01.12.2022 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

434 530 000 руб.

(Четыреста тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей

или

383 268 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.

8. 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 411 000 000 р. (или 422 883 р. за кв. м общей площади данных помещений, согласно обмерам БТИ), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 23 530 000 р. (или 164 661 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 24

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 10, пом. 1-6, 8, 9	77:09:0005008:3656	971,90	Офис	411 000 000
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 39-46	77:09:0005008:3596	95,20	Паркинг	15 675 689
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 51-54	77:09:0005008:3604	47,70	Паркинг	7 854 311
Итого:			1 114,8		434 530 000

Источник: анализ CMWP

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.

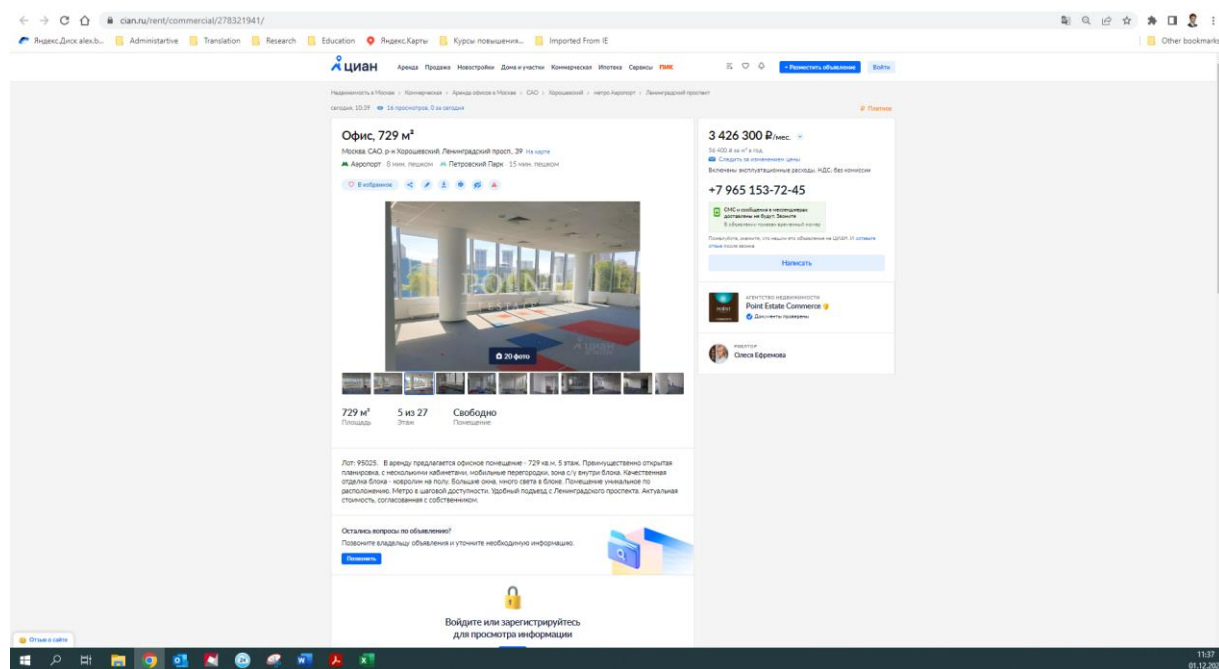
ДОПОЛНИТЕЛЬНО

- Базы данных Отдела исследований Компании.
- База данных ЦИАН, www.cian.ru
- «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).
- <https://ru.wikipedia.org/>

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/278321941/>



Аналог 2

https://kf.expert/office/business-center/alkon-tokio-korpus-3-os27956?pay_type_ids=2

The screenshot displays the Kf.expert website interface for a business center property. The browser address bar shows the URL: kf.expert/office/business-center/alkon-tokio-korpus-3-os27956?pay_type_ids=2. The page features a navigation bar with options like 'Купить', 'Арендовать', 'Продать/сдать', 'Инвестировать', 'Услуги', 'Контакты', and 'Еще'. The main content area is divided into two columns of property characteristics, each with an icon and a value. The right column includes a 'Характеристики' (Characteristics) section with a detailed description of the property, including its location, operational costs, and contact information. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system clock indicating 17:51 on 29.11.2022.

Характеристика	Значение
Бизнес-центр	Под отделку
Тип сделки	Аренда
Площадь здания	21008 м²
Год строительства	2012
Лифты	6
Парковочный коэффициент	1/60
Операционные расходы	8186 руб. м² в год
Класс	A
Свободная площадь	11798 м²
Этажность	15
Планировка	открытая
НДС	НЕ ВКЛЮЧЕН

Характеристики

Бизнес-центр АЛКОН Токио (Корп. 3)

Операционные расходы: 8186 руб. м² в год

НДС: не включен

Коммунальные платежи: не включены в стоимость

Класс: A

Год постройки: 2012

+7 (495) 032-68-64

Цена аренды

от 30 000 Р/м² в год

от 475 000 Р в месяц

Записаться на просмотр

Получить консультацию

В избранное

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/264332242/>

The screenshot displays a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for office space (Офис) in a modern building complex. The main details are as follows:

- Office (A), 1 490 m²**
- Location:** Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36 (на карте). Distance: 5 км. до метро, 1 км. до Савеловской, 6 км. до транспортной, 3 км. до Петровского Парка.
- Price:** 6 012 150 Р./мес. (48 420 Р. за м² в год). Includes VAT (Включены НДС, без комиссии).
- Contact:** +7 965 109-74-59.
- Features:** ОПС и охрана в круглосуточном режиме на БУДТ Землетрясение в Японии - повышенный уровень безопасности. Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите скидку 10% на аренду.
- Agent:** Риэлтор Гайд, Документы проверены.
- Broker:** Менеджер Пётр.

Additional details provided in the listing include:

- Business Center:** Бизнес-центр "ВТБ Арена Парк" класса А.
- Area:** Площадь - 1 490 м².
- Annual Rent:** Арендная ставка - 48 420 Р. за м² в год, включая НДС.
- Monthly Rent:** Стоимость площади в месяц - 6 012 150 Р. включая НДС.
- System:** Система видеонаблюдения - НДС.
- Availability:** Вводность - требуется отделка.
- Floor:** Этаж - 18.
- Status:** Статус - свободен.
- Building Characteristics:**
 - Характеристики здания
 - Адрес - Ленинградский проспект, 36, Москва
 - Класс - А
 - Площадь здания - 7 533 м²
 - Полная площадь - 7 533 м²
 - Этажность - 12
 - Назначение - 14
 - Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация
 - Парковка - 145 м, Платная открытая
- Additional Photos:** Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/275625315/>



Аналог 5

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

The screenshot displays a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for office space (Офис) in a modern building (ARBUS II) located at the intersection of Leningradsky Prospekt and Tverskaya Street in Moscow. The main details shown are: 2,550 m² of office space, 7 floors, and a rent of 12,112,500 RUB per month. The listing includes a large photo of the building, a list of features (e.g., free parking, high ceilings), and contact information for the agent, Bright Rich CORFAC International. The bottom part of the listing provides a detailed description of the property, including its location, floor area, and rental terms.

Офис (А), 2 550 м²
в бизнес-центре ARBUS II (АРБУС II) в ЦАО
Москва, ЦАО, д. 39, Ленинградский пр-кт, 37А/4, на карте
ЦСКА: 15 мин. пешком | Петровский Парк: 14 мин. пешком | Динко: 15 мин. пешком

2 550 м²
Площадь

7 из 15
Этаж

Свободно
Посещение

А
Класс

Аналитический отчет по зданию
ARBUS (Арбус), ARBUS II (АРБУС II), Москва, Ленинградский проспект, 37А/4.

Что входит в PDF-отчет:

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правовые акты и обременения по наним (при наличии выписки из Росреестра)
- Важные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Аренда офиса в бизнес-центре "Арбус 2" класса А от собственника.

Адрес: Ленинградский пр., д. 37, лит. А, стр. 4. Одинадцать минут до м. ЦСКА. Удобный выезд на 1-ю Тверскую/Ясную улицы, ТТК.

Площадь: 2 550 м², этаж 7.

Арендная ставка: 57 000 руб./м² в год, НДС и ОПЕХ включены в ставку.

Поставщики: отопление, канализация, горячая вода, вентиляция, кондиционирование, лифты, охрана, парковка.

Паркинг: наземный - 66 мест, подземный - 289 мест.

Панельная: 14.

12 112 500 Р/мес. 6
57 000 руб./м² в год
Стандарт на отапливаемый этаж
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 915 142-72-52
СНЧ и недвижимость
доступны на Бирже Недвижимости
В объявлении показан артовый номер

Позвоните, расскажите, что вы хотите арендовать на ЦИАН, и мы поможем найти подходящий вариант

Написать

Агентство недвижимости
Bright Rich CORFAC International
Москва
Документы проверены

Исполнитель
Департамент офисной недвижимости

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 руб.

Купит

Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/271910663/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for office space (Офис) located in Moscow, specifically in the area around the Airport (Аэропорт) and the Danilovskiy Market (Площадь Даниловского рынка). The listing is titled "Офис, от 1 500 до 4 500 м²" and includes a large photograph of a modern office building. The listing is categorized as "Свободно" (Free) and "Помещение" (Room). The listing is posted by a user named "Валерия Соловьева". The listing includes a table of available areas and their corresponding rental rates.

Доступные площади	48 800 руб/м² в год	6 100 000 руб/мес
1500 м²	48 800 руб/м² в год	6 100 000 руб/мес
3000 м²	48 800 руб/м² в год	12 200 000 руб/мес
4500 м²	48 800 руб/м² в год	18 300 000 руб/мес

Лот: 91268. Валерия. Аренда видовой обсерватории в комплексе БТБ Арена парк. Планирование, строительство, открытие помещений. С 15-17 этаж. Площадь 1500 кв.м. под одного арендатора. Планирование, строительство, открытие помещений. Её без отделки. На время ремонтных работ предоставляется аренда помещений. Высота потолка в частях 3,5 м. Бизнес-центр Арена, находится в престижном районе Аэропорт рядом с двумя крупнейшими транспортными артериями города - Ленинградским проспектом и Третьим Транспортным кольцом. Легкая доступность от двух станций метро: "Даньков" и "Павловская". Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

Аналог 7

<https://www.cian.ru/rent/commercial/266978838/>

Офис (А), от 399 до 2 196 м²
Москва, ЗАО «н-Ветовой, Ленинградский пр-кт, 34. На карте
Деловое

От 399 до 2 196 м²
Площадь

3 из 31
Этаж

Свободно
Полностью

A
Класс

Доступные площади	53 760 м² в год	1 787 520 м/мес.
399 м²	53 760 м² в год	1 787 520 м/мес.
528 м²	53 760 м² в год	2 365 440 м/мес.
588 м²	53 760 м² в год	2 634 240 м/мес.
599 м²	53 760 м² в год	2 683 520 м/мес.
794 м²	53 760 м² в год	3 377 920 м/мес.
839 м²	53 760 м² в год	3 758 720 м/мес.
1077 м²	53 760 м² в год	4 824 960 м/мес.
1198 м²	53 760 м² в год	5 367 040 м/мес.
1530 м²	53 760 м² в год	6 890 240 м/мес.
2196 м²	53 760 м² в год	9 838 080 м/мес.

Без комиссии. Оперативный поиск! Ваше внимание предлагается офис в МФК Алон 3 класса А, здание расположено по адресу Ленинградский проспект, 34. Офис расположен на 3-м этаже, общей площадью 2196 м². В помещении идеальное освещение. Интернет на включен в стоимость аренды.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

от 1 787 520
до 9 838 080 м/мес.

+7 909 687-75-97

СНЧ и подборка и предоставление документов на Бухгалтерию
С подборкой документов для аренды офиса

Позвоните, расскажите, что нужно для объявления на ЦИАН. И получите ответ на все вопросы.

Агентство недвижимости
Relcom

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/275251887/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a parking space (Машинное место) in a basement garage (Подземная парковка). The area is 13.3 m². The location is in Moscow, near the intersection of Leninsky Prospekt and Krasnaya Armiya Street. The listing includes a photo of the parking space, which is marked with the number 39. The price is 17,000 RUB per month. The listing also includes contact information for the agent, including a phone number (+7 962 367-78-94) and a profile picture. The listing is categorized as 'Подземная парковка' and 'Машинное место'. The listing also includes a note about the location: '2 машинные места недалеко от лифта' and 'Стоимость за 1 место: Если арендовать 2-3 места 30000 руб. 15000 руб. каждое'. The listing is also marked as 'Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.' and 'Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации'.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/274334257/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The URL in the address bar is <https://www.cian.ru/rent/commercial/274334257/>. The listing is for a parking space (Машинместо) of 16.9 m² in a basement (Подземная) of a building at the intersection of Dneprovskiy and Tyurkova streets in Moscow. The price is 20,000 RUB per month. The listing includes a map, a floor plan, and contact information for the agent.

Машинместо, 16,9 м²
Москва САО р-н Тимирязевский Днепропетровский проезд, 1/а
А/с Днепропетровский 5 мин. пешком А/с Грандканьон 1-4 мин. пешком
А/с Тимирязевская 19 мин. пешком

20 000 Р/мес.
20 202 Р за м² в год
Сопровождение сделки
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Без комиссии

+7 909 670-56-29
СМС и сообщения в мессенджерах
В объявлении указан контактный номер

Помогите другим пользователям, оставив отзыв об объявлении на сайте. 17 отзывов
Уточнить детали

ID P1734801

16,9 м²
Подземная
Машинместо

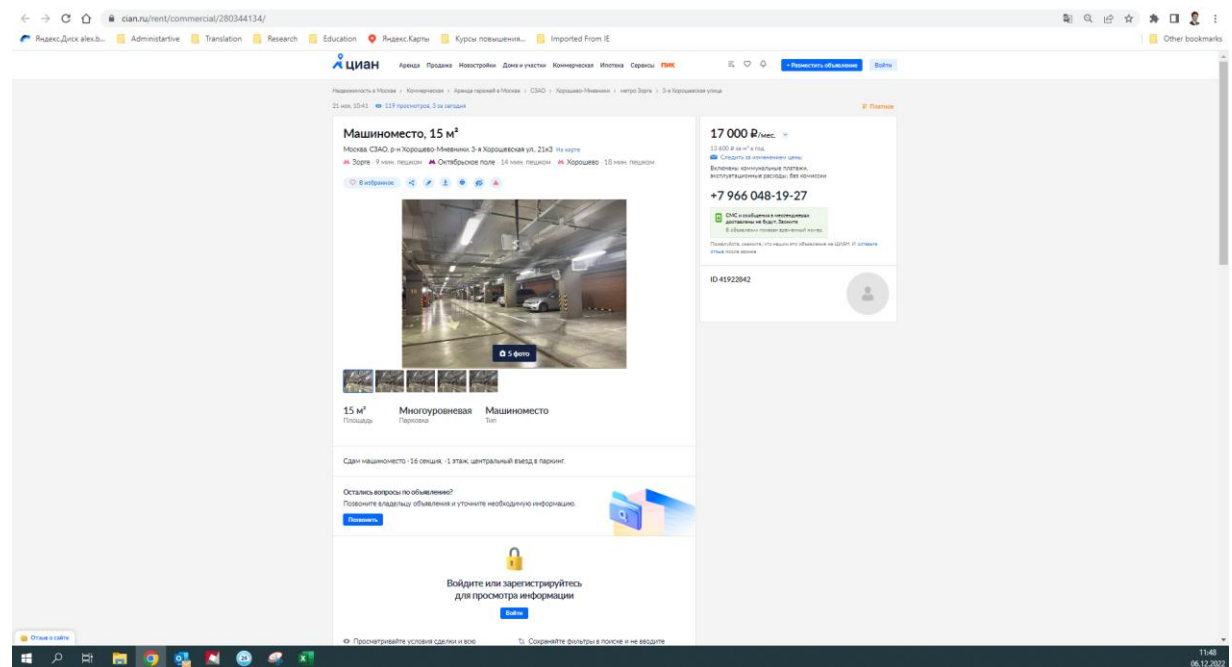
ЖК01 Проезд Днепропетровский дом 1

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните менеджеру объявлений и уточните необходимую информацию.
Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/280344134/>



Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/210302713/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a 'Машинное место, 10 м²' (Car parking space, 10 m²) located in Moscow, SMO-9, near Khoshchevo-Moskvin, Prospekt Marshala Zhukova 37K2. The price is 17,000 RUB per month. The listing includes a photo of the parking space, a description of the location and features, and contact information for the agent.

Машинное место, 10 м²
Москва, СМО-9, Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова 37К2, 10 м²
Ан. Народное Ополчение, 10 мин. пешком

17 000 Р/мес.

+7 965 284-92-86

10 м²
Площадь

Подземная
Парковка

Машинное место
Тип

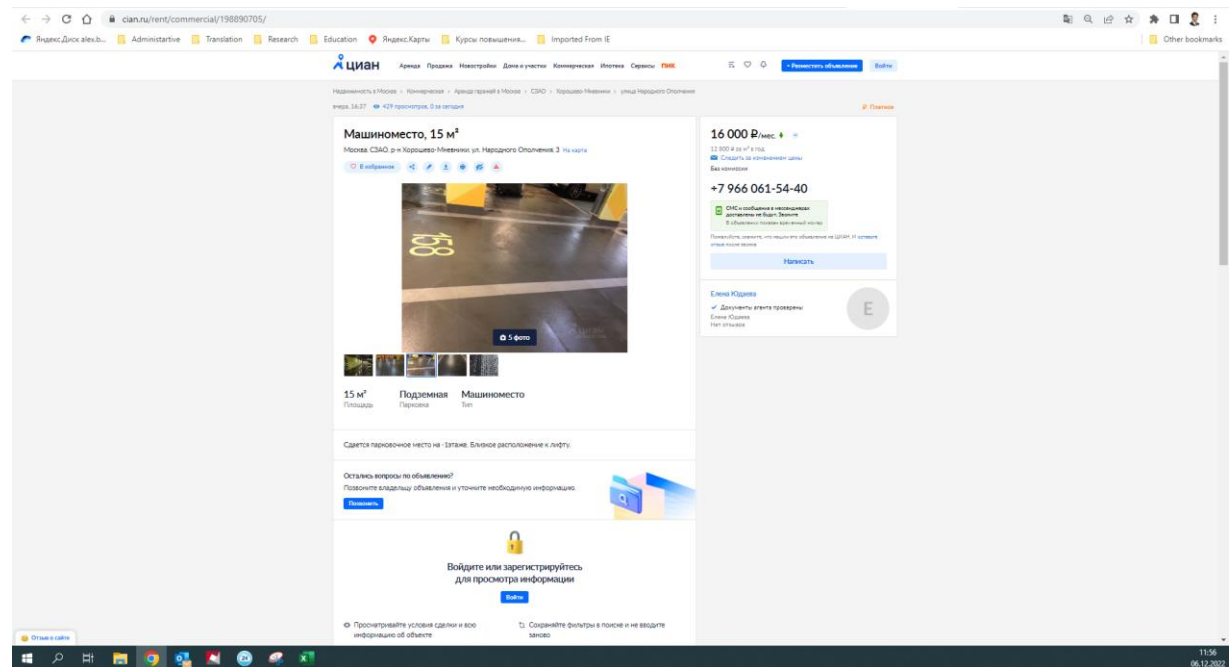
Сдается просторное парковочное место на длительный срок в подземном отапливаемом паркинге на -2 этаже около входа в 1 подъезд в ЖК Walton Park. Паркинги оснащены круглосуточным доступом, пропускной системой по пультам, охраной, системой видеонаблюдения, системой пожаротушения.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

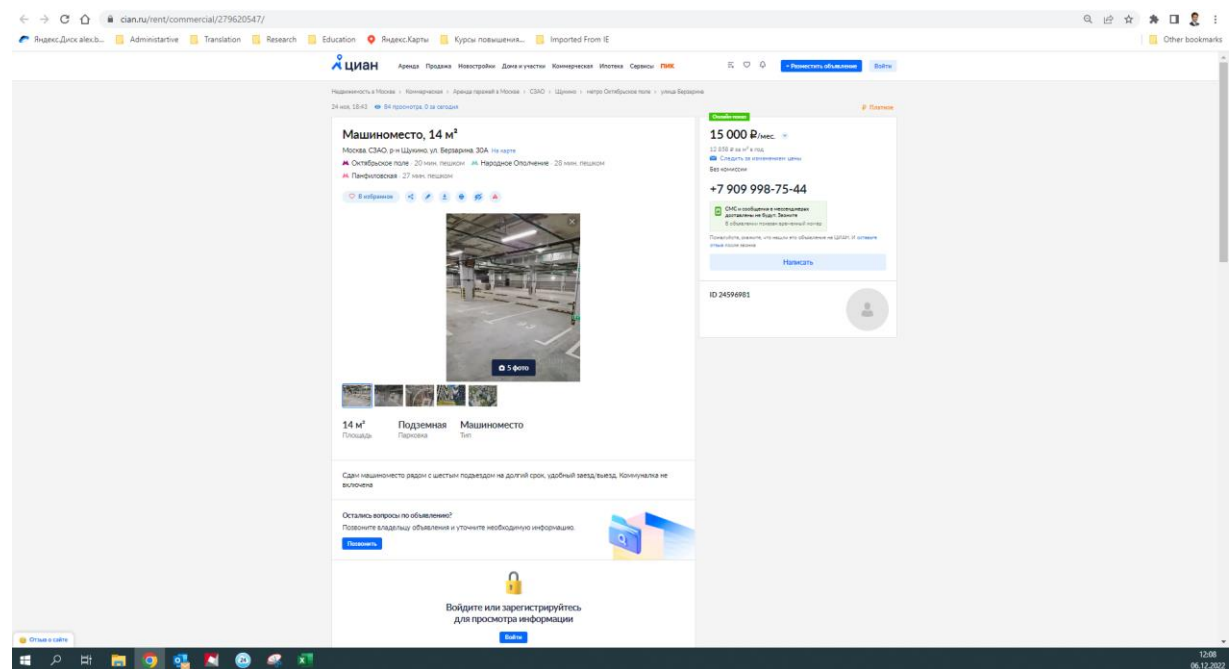
Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/198890705/>



Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279620547/>



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**





ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-060073/22**

«09» июня 2022

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лебедев Константин Алексеевич
Паспортные данные: 4504 №951358 выдан ОВД Головинского р-на г. Москвы 14.01.2003 г.
Адрес регистрации: г. 125413 г. Москва, ул.Флотская, д.68, кв.88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июля 2022 года по «30» июня 2023 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 Страхователем 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:** 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.
- 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 01.07.2022 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).
Перечисленные 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) иным 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 законодательством Российской Федерации, членом которой являлся 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	konstantin.lebedev@cushwake.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 985 784 4705	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СНАО «Ингосстрах» филиал
страхования финансовых и
профессиональных рисков
СНАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Исп. Шарова Е.А., тел. 77545.

А.А. Салыкин

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-134509/21 от «28» декабря 2021**

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйксфилд»
125009, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, б-р Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
ИНН 7705637585
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой
премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим
страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в
течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров
страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в
соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в
соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 300 600 (Триста тысяч шестьсот) рублей за период страхования.
Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок
по «28» января 2022 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой
премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его
сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии),
ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками,
заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» декабря 2020 года.
Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, ставшие следствием
непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со
Страхователем трудовой договор) в период с «09» апреля 2020 года по «30» ноября 2020 года, но только в пределах
лимита ответственности по каждому страховому случаю в размере 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, ставшие следствием
непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со
Страхователем трудовой договор) в период с «28» марта 2020 года по «08» апреля 2020 года, но только в пределах
лимита ответственности по каждому страховому случаю в размере 36 000 000 (Тридцать шесть миллионов)
рублей.
Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, ставшие следствием
непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со
Страхователем трудовой договор) в период с «15» июля 2019 года по «27» марта 2020 года, но только в пределах
лимита ответственности по каждому страховому случаю в размере 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.
Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, ставшие следствием
непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со
Страхователем трудовой договор) в период с «28» марта 2010 года по «14» июля 2019 года, но только в пределах
лимита ответственности по каждому страховому случаю в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков
от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования
прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор,
Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях
страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные
интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим
вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу,
при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате
нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к
осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых
актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации
имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов
Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг
экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий,
связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные
имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате
непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем

трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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. 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – info@eur.cushmanwake.com, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7(495)797-96-00, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

125009, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, б-р Тверской, д. 26,

помещ. I, ком. 85

ИНН 7705637585

Расч. сч. 40702810500014539511

Кор. сч. 30101810300000000545

БИК: 044525545

От Страхователя:

Вячеслав Игоревич Метуллин, Заместитель финансового директора, действующий на основании доверенности №48 от 03.12.2021



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 301018107000000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

Галахов А.В., Заместитель Генерального директора по Корпоративному бизнесу, действующий на основании Доверенности от 24.03.2021 г., удостоверенной нотариусом г. Москва Евдокимовой М.И., зарегистрирована в реестре за №77/181-н/77-2021-2-568

Исп. Фирсова Е.А., тел. 27545

ИНГОССТРАХ



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-134509/21

«08» июля 2022 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ООО «Комонвелс», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-134509/21 от «28» декабря 2021 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить раздел 1. «Страхователь» Договора страхования в следующей редакции:
«1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Комонвелс Партнершип» 125009, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, б-р Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85 ИНН 7705637585»
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «28» июля 2022 года.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и один – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Комонвелс»

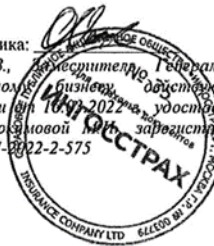
От Страхователя:
Вячеслав Игоревич Митурин, Заместитель финансового директора, действующий на основании Доверенности №48 от 03.12.2021



ИВАСИИ П.А.
ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР
ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 47
от 03/12/2021

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Галахов А.В., Заместитель Генерального директора по Корпоративному бизнесу, действующий на основании Доверенности от 16.07.2022 г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Евдокимовой И.В., зарегистрирована в реестре за №77/181-н/77-2022-2-575



Исп. Фирсова Е.А., тел. 27545

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	01.12.2022	
Дата начала построения денежных потоков	01.12.2022	
Рыночная стоимость (округлённо)	411 000 000 Р четыреста одиннадцать миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	362 514 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	411 092 364 Р	
Стоимость реверсии	575 264 027 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	507 399 Р	
NOI 1-го года	35 624 904 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	34 508 821 Р	
ERV 1-го года	43 876 125 Р	
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	8,67%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,40%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,68%	
GLA	1 133,75 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Коэффициент свободных площадей	0,00%	
ДОПУЩЕНИЯ		
USD:RUR	60,8803	
EUR:RUR	63,0504	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Безрисковая ставка дисконтирования	9,82%	
Премия за инвестирование	0,05%	
Премия за управление	0,05%	
Срок экспозиции, мес.	6	
Риск ликвидности	4,58%	
Ставка дисконтирования	14,50%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	9,25%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Офис	38 700 Р	14,50%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ		
Рост ERV		
Рост, год 1	30.11.2023	0,00%
Рост, год 2	30.11.2024	6,00%
Рост, год 3	30.11.2025	4,70%
Рост, год 4	30.11.2026	4,00%
Рост, год 5	30.11.2027	4,00%
Рост, год 6	30.11.2028	4,00%
Рост, год 7	30.11.2029	4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ); ГОД ГОДОВОЙ РОСТ		
Рост, год (-1)	2021	6,70%
Рост, год 1	2022	0,00%
Рост, год 2	2023	6,00%
Рост, год 3	2024	4,70%
Рост, год 4	2025	4,00%
Рост, год 5	2026	4,00%
Рост, год 6	2027	4,00%
Рост, год 7	2028	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Кадастровая стоимость ЗУ	7 891 344 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения	153 292 260 Р	
2022 - ставка налога на имущество	1,9%	
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI		
1-й год	35 624 904 Р	8,67%
2-й год	37 660 224 Р	9,16%
3-й год	39 588 597 Р	9,63%
4-й год	43 343 745 Р	10,55%
5-й год	46 951 746 Р	11,42%
6-й год	49 100 037 Р	11,95%
7-й год	51 042 840 Р	12,42%
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 СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВ АНИЯ 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
001	1	Арендатор	10	1 133,75	Офис	01.05.2021	13.04.2026	0	33 316,02 Р	2 950,29 Р	2 685,71 Р	33 580,59 Р	38 071 999 Р	5,00%	100,00%	38 700,00 Р	43 876 125 Р	100,00%	01.05.2023
117		0,00		1 133,75			3,37		33 316 Р	3 344 890 Р	3 044 923 Р	33 581 Р	38 071 999 Р	5,00%	100,00%	38 700 Р	43 876 125 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	13	14	15	16
				01.12.2022 28.02.2023 2022/2023	01.03.2023 31.05.2023	01.06.2023 31.08.2023	01.09.2023 30.11.2023	01.12.2023 29.02.2024 2023/2024	01.03.2024 31.05.2024	01.06.2024 31.08.2024	01.09.2024 30.11.2024	01.12.2024 28.02.2025 2024/2025	01.03.2025 31.05.2025	01.06.2025 31.08.2025	01.09.2025 30.11.2025	01.12.2025 28.02.2026 2025/2026	01.03.2026 31.05.2026	01.06.2026 31.08.2026	01.09.2026 30.11.2026
				01.12.2027 29.02.2028 2027/2028	01.03.2028 31.05.2028	01.06.2028 31.08.2028	01.09.2028 30.11.2028	01.12.2028 29.02.2029 2028/2029	01.03.2029 31.05.2029	01.06.2029 31.08.2029	01.09.2029 30.11.2029	01.12.2029 28.02.2030 2029/2030	01.03.2030 31.05.2030	01.06.2030 31.08.2030	01.09.2030 30.11.2030	01.12.2030 28.02.2031 2030/2031	01.03.2031 31.05.2031	01.06.2031 31.08.2031	01.09.2031 30.11.2031
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)				1,8%															
№	АРЕНДАТОР	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА ОКОНЧАНИ Я АРЕНДЫ	ДАТА ПЕРЕОБДАЧИ															
001	Арендатор	Офис	13.04.2026	14.04.2026	9 387 616 Р	9 757 906 Р	10 076 041 Р	9 966 519 Р	9 966 519 Р	10 245 801 Р	10 579 844 Р	10 464 845 Р	10 349 847 Р	10 758 091 Р	11 108 836 Р	10 988 088 Р	10 867 339 Р	11 716 595 Р	12 273 708 Р
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД					9 387 616 Р	9 757 906 Р	10 076 041 Р	9 966 519 Р	9 966 519 Р	10 245 801 Р	10 579 844 Р	10 464 845 Р	10 349 847 Р	10 758 091 Р	11 108 836 Р	10 988 088 Р	10 867 339 Р	11 716 595 Р	12 273 708 Р
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																			
Отчисления в резерв		1,00%			93 876 Р	97 579 Р	100 760 Р	99 665 Р	99 665 Р	102 458 Р	105 798 Р	104 648 Р	103 498 Р	107 581 Р	111 088 Р	109 881 Р	108 673 Р	117 160 Р	122 737 Р
Кадастровая стоимость зу					7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р	7 891 344 Р
Кадастровая стоимость строения					153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р	153 292 260 Р
Налог на имущество					753 543 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р	766 461 Р
Арендные платежи за землю		1,50%			29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р	29 593 Р
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ					877 012 Р	893 633 Р	896 814 Р	895 719 Р	895 719 Р	898 512 Р	901 852 Р	900 702 Р	899 552 Р	903 635 Р	907 142 Р	905 935 Р	904 727 Р	913 220 Р	918 791 Р
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК					8 510 604 Р	8 864 273 Р	9 179 227 Р	9 070 800 Р	9 070 800 Р	9 347 289 Р	9 677 991 Р	9 564 143 Р	9 450 295 Р	9 854 456 Р	10 201 694 Р	10 082 153 Р	9 962 612 Р	10 803 375 Р	11 354 917 Р
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																			
Ставка капитализации		9,25%																	
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)					575 264 027 Р														
Комиссия брокера при реверсии					-2 876 320 Р														
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																			
Офис		Ставка диск.	14,50%		0,8632	0,9505	0,9189	0,8883	0,8587	0,8301	0,8025	0,7758	0,7500	0,7250	0,7009	0,6775	0,6550	0,6332	0,6121
Денежный поток					9 387 616 Р	9 757 906 Р	10 076 041 Р	9 966 519 Р	9 966 519 Р	10 245 801 Р	10 579 844 Р	10 464 845 Р	10 349 847 Р	10 758 091 Р	11 108 836 Р	10 988 088 Р	10 867 339 Р	11 716 595 Р	12 273 708 Р
Дисконтированный денежный поток					9 230 063 Р	9 274 800 Р	9 258 412 Р	8 852 964 Р	8 558 297 Р	8 505 275 Р	8 490 247 Р	8 118 439 Р	7 761 976 Р	7 799 597 Р	7 785 816 Р	7 444 857 Р	7 117 969 Р	7 418 787 Р	7 512 870 Р
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости		Ставка диск.	14,50%		0,8632	0,9505	0,9189	0,8883	0,8587	0,8301	0,8025	0,7758	0,7500	0,7250	0,7009	0,6775	0,6550	0,6332	0,6121
Денежный поток					-877 012 Р	-893 633 Р	-896 814 Р	-895 719 Р	-895 719 Р	-898 512 Р	-901 852 Р	-900 702 Р	-899 552 Р	-903 635 Р	-907 142 Р	-905 935 Р	-904 727 Р	-913 220 Р	-918 791 Р
Дисконтированный денежный поток					-862 293 Р	-849 390 Р	-824 041 Р	-795 641 Р	-769 158 Р	-745 875 Р	-723 730 Р	-698 749 Р	-674 629 Р	-655 134 Р	-635 786 Р	-613 806 Р	-592 585 Р	-578 238 Р	-562 402 Р
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		Ставка диск.	14,50%		0,9667	0,9345	0,9034	0,8734	0,8443	0,8162	0,7890	0,7628	0,7374	0,7128	0,6891	0,6662	0,6440	0,6226	0,6018
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
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
Тотал																			
Денежный поток					8 510 604 Р	8 864 273 Р	9 179 227 Р	9 070 800 Р	9 070 800 Р	9 347 289 Р	9 677 991 Р	9 564 143 Р	9 450 295 Р	9 854 456 Р	10 201 694 Р	10 082 153 Р	9 962 612 Р	10 803 375 Р	11 354 917 Р
Дисконтированный денежный поток					8 367 769 Р	8 425 410 Р	8 434 371 Р	8 057 324 Р	7 789 139 Р	7 759 400 Р	7 766 517 Р	7 419 690 Р	7 087 347 Р	7 144 484 Р	7 150 030 Р	6 831 051 Р	6 525 384 Р	6 840 549 Р	6 950 468 Р
ЧИСТАЯ ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ					411 092 364 Р														
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ					411 000 000 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	01.12.2022
Дата начала построения денежных потоков	01.12.2022
Рыночная стоимость (округленно)	23 530 000 Р двадцать три миллиона пятьсот тридцать тысяч
Стоимость реверсии	27 093 224 Р
NOI 1-го года	3 137 155 Р
GLA	0,00 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m

ДОПУЩЕНИЯ

USD:RUR	60,8803
EUR:RUR	63,0504

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	9,82%
Премия за инвестирование	0,05%
Премия за управление	0,05%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	4,58%
Ставка дисконтирования	14,50%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

Парковка	188 000 Р	14,50%
----------	-----------	--------

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	30.11.2023	0,00%
Рост, год 2	30.11.2024	6,00%
Рост, год 3	30.11.2025	4,70%
Рост, год 4	30.11.2026	4,00%
Рост, год 5	30.11.2027	4,00%
Рост, год 6	30.11.2028	4,00%
Рост, год 7	30.11.2029	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год (-1)	2021	6,70%
Рост, год 1	2022	0,00%
Рост, год 2	2023	6,00%
Рост, год 3	2024	4,70%
Рост, год 4	2025	4,00%
Рост, год 5	2026	4,00%
Рост, год 6	2027	4,00%
Рост, год 7	2028	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	1 160 277 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	18 811 012 Р
2021 - ставка налога на имущество	1,8%
2022 - ставка налога на имущество	1,9%
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ

	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	3 137 155 Р	13,33%
2-й год	3 322 249 Р	14,12%
3-й год	3 497 312 Р	14,86%
4-й год	2 657 996 Р	11,30%
5-й год	2 184 241 Р	9,28%
6-й год	2 294 700 Р	9,75%
7-й год	2 394 594 Р	10,18%

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»

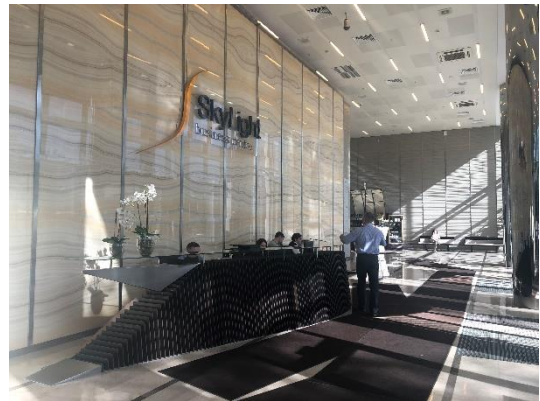
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУС ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	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	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ГODOBЩИНА ИНДЕКСАЦИИ	
001	1	Арендатор	Парковка	142,90	12 м/м	Парковка	01.05.2021	13.04.2026	0	322 090 Р	0,00 Р	37 308,32 Р	284 781,68 Р	3 417 380 Р	5,00%	20.01.2023	
		0,00			0,00		#DIV/0!			#DIV/0!	0 Р	447 700 Р	#DIV/0!	3 417 380 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			
		01.12.2022 28.02.2023	01.03.2023 31.05.2023	01.06.2023 31.08.2023	01.09.2023 30.11.2023	01.12.2023 29.02.2024	01.03.2024 31.05.2024	01.06.2024 31.08.2024	01.09.2024 30.11.2024	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
		2022/2023				2023/2024				2024/2025				2025/2026			
		2027/2028				2028/2029				2029/2030				2030/2031			
		2031/2032				2032/2033				2033/2034				2034/2035			
		2035/2036				2036/2037				2037/2038				2038/2039			
		2039/2040				2040/2041				2041/2042				2042/2043			
		2043/2044				2044/2045				2045/2046				2046/2047			
		2047/2048				2048/2049				2049/2050				2050/2051			
		2051/2052				2052/2053				2053/2054				2054/2055			
		2055/2056				2056/2057				2057/2058				2058/2059			
		2059/2060				2060/2061				2061/2062				2062/2063			
		2063/2064				2064/2065				2065/2066				2066/2067			
		2067/2068				2068/2069				2069/2070				2070/2071			
		2071/2072				2072/2073				2073/2074				2074/2075			
		2075/2076				2076/2077				2077/2078				2078/2079			
		2079/2080				2080/2081				2081/2082				2082/2083			
		2083/2084				2084/2085				2085/2086				2086/2087			
		2087/2088				2088/2089				2089/2090				2090/2091			
		2091/2092				2092/2093				2093/2094				2094/2095			
		2095/2096				2096/2097				2097/2098				2098/2099			
		2099/2100				2100/2101				2101/2102				2102/2103			
		2103/2104				2104/2105				2105/2106				2106/2107			
		2107/2108				2108/2109				2109/2110				2110/2111			
		2111/2112				2112/2113				2113/2114				2114/2115			
		2115/2116				2116/2117				2117/2118				2118/2119			
		2119/2120				2120/2121				2121/2122				2122/2123			
		2123/2124				2124/2125				2125/2126				2126/2127			
		2127/2128				2128/2129				2129/2130				2130/2131			
		2131/2132				2132/2133				2133/2134				2134/2135			
		2135/2136				2136/2137				2137/2138				2138/2139			
		2139/2140				2140/2141				2141/2142				2142/2143			
		2143/2144				2144/2145				2145/2146				2146/2147			
		2147/2148				2148/2149				2149/2150				2150/2151			
		2151/2152				2152/2153				2153/2154				2154/2155			
		2155/2156				2156/2157				2157/2158				2158/2159			
		2159/2160				2160/2161				2161/2162				2162/2163			
		2163/2164				2164/2165				2165/2166				2166/2167			
		2167/2168				2168/2169				2169/2170				2170/2171			
		2171/2172				2172/2173				2173/2174				2174/2175			
		2175/2176				2176/2177				2177/2178				2178/2179			
		2179/2180				2180/2181				2181/2182				2182/2183			
		2183/2184				2184/2185				2185/2186				2186/2187			
		2187/2188				2188/2189				2189/2190				2190/2191			
		2191/2192				2192/2193				2193/2194				2194/2195			
		2195/2196				2196/2197				2197/2198				2198/2199			
		2199/2200				2200/2201				2201/2202				2202/2203			
		2203/2204				2204/2205				2205/2206				2206/2207			
		2207/2208				2208/2209				2209/2210				2210/2211			
		2211/2212				2212/2213				2213/2214				2214/2215			
		2215/2216				2216/2217				2217/2218				2218/2219			
		2219/2220				2220/2221				2221/2222				2222/2223			
		2223/2224				2224/2225				2225/2226				2226/2227			
		2227/2228				2228/2229				2229/2230				2230/2231			
		2231/2232				2232/2233				2233/2234				2234/2235			
		2235/2236				2236/2237				2237/2238				2238/2239			
		2239/2240				2240/2241				2241/2242				2242/2243			
		2243/2244				2244/2245				2245/2246				2246/2247			
		2247/2248				2248/2249				2249/2250				2250/2251			
		2251/2252				2252/2253				2253/2254				2254/2255			
		2255/2256				2256/2257				2257/2258				2258/2259			
		2259/2260				2260/2261				2261/2262				2262/2263			
		2263/2264				2264/2265				2265/2266				2266/2267			
		2267/2268				2268/2269				2269/2270				2270/2271			
		2271/2272				2272/2273				2273/2274				2274/2275			
		2275/2276				2276/2277				2277/2278				2278/2279			
		2279/2280				2280/2281				2281/2282				2282/2283			
		2283/2284				2284/2285				2285/2286				2286/2287			
		2287/2288				2288/2289				2289/2290				2290/2291			
		2291/2292				2292/2293				2293/2294				2294/2295			
		2295/2296				2296/2297				2297/2298				2298/2299			
		2299/2300				2300/2301				2301/2302				2302/2303			
		2303/2304				2304/2305				2305/2306				2306/2307			
		2307/2308				2308/2309				2309/2310				2310/2311			
		2311/2312				2312/2313				2313/2314				2314/2315			
		2315/2316				2316/2317				2317/2318				2318/2319			
		2319/2320				2320/2321				2321/2322				2322/2323			
		2323/2324				2324/2325				2325/2326				2326/2327			
		2327/2328				2328/2329				2329/2330				2330/2331			
		2331/2332				2332/2333				2333/2334				2334/2335			
		2335/2336				2336/2337				2337/2338				2338/2339			
		2339/2340				2340/2341				2341/2342				2342/2343			
		2343/2344				2344/2345				2345/2346				2346/2347			
		2347/2348				2348/2349				2349/2350				2350/2351			
		2351/2352				2352/2353				2353/2354				2354/2355			
		2355/2356				2356/2357				2357/2358				2358/2359			
		2359/2360				2360/2361				2361/2362				2362/2363			
		2363/2364				2364/2365				2365/2366				2366/2367			
		2367/2368				2368/2369				2369/2370				2370/2371			
		2371/2372				2372/2373				2373/2374				2374/2375			
		2375/2376				2376/2377				2377/2378				2378/2379			
		2379/2380				2380/2381				2381/2382				2382/2383			
		2383/2384				2384/2385				2385/2386				2386/2387			
		2387/2388				2388/2389	</										

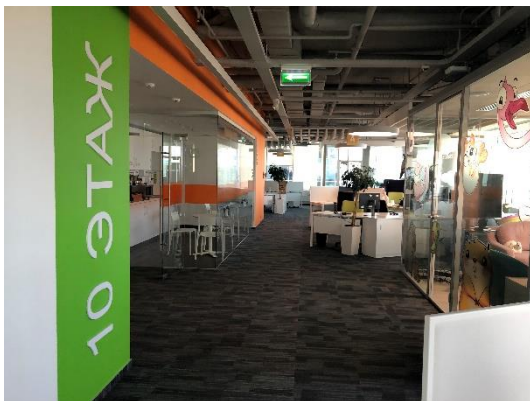
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



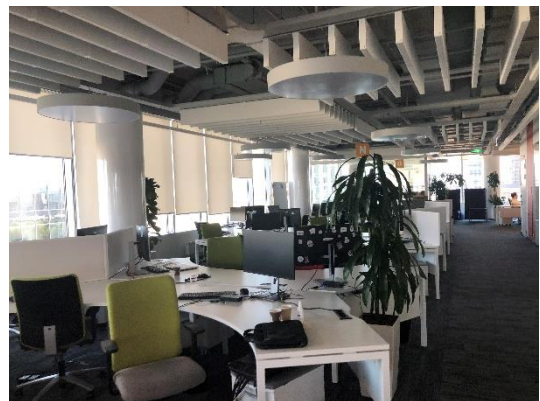
Фасад комплекса



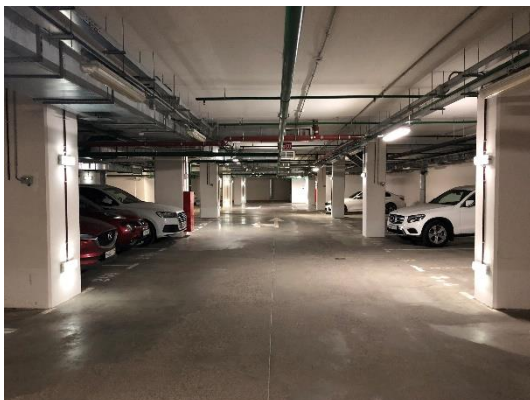
Лобби здания (на 1 этаже)



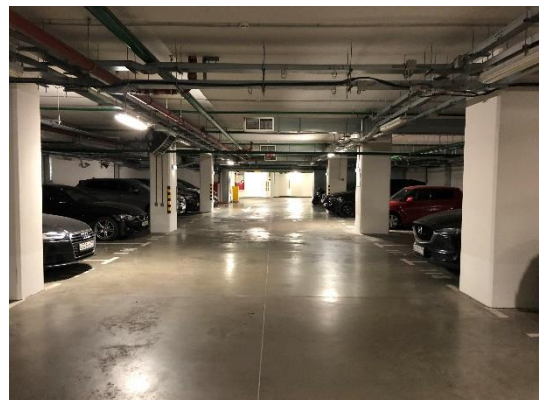
Офисные помещения (на 10 этаже)



Офисные помещения (на 10 этаже)



Подземный паркинг (на -3 этаже)



Подземный паркинг (на -2 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.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3656	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0005008	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.10.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-782	
Местоположение:		Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80	
Площадь, м2:		971,9	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 10	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		106664664,34	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:00:0000000:41940	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
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:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Земцов Александр Валерьевич	

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М П	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3656	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-714 27.12.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	5.1	Аренда
	дата государственной регистрации:		26.02.2019 15:07:41
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3656-77/009/2019-8
	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 "Мэйл.Ру", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, дата государственной регистрации: 25.02.2019, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3656-77/009/2019-7
			Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, дата государственной регистрации: 10.08.2021, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-7
			Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, дата государственной регистрации: 10.08.2021, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-8
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М П	

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3656	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
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	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	

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

М.П.

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

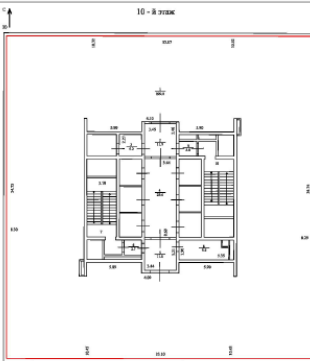
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3656		Номер этажа (этажей): 10	

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

10 - й этаж



Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

- линия границ помещений (факты или обременения)
- стена с дверью
- лестница

Масштаб 1

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

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169110691			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3604	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0005008	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.10.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-814	
Местоположение:		Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80	
Площадь, м2:		47,7	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подвал № 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		4530000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:00:0000000:41940	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
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:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Земцов Александр Валерьевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

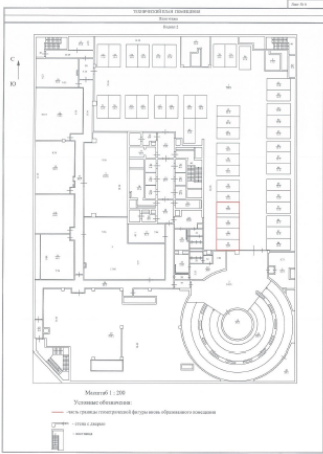
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169110691			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3604	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-770 27.12.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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	
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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169110691			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3604		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375	
Кадастровый номер:	77-09-0005008:3596
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-873
Местоположение:	Москва, Хорошевский пр-кт, Ленинградский д. 39, строен. 80
Площадь, м ² :	95,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	9061000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375	
Кадастровый номер:	77-09-0005008:3596
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	Аренда
	дата государственной регистрации:
	20.04.2016 15:58:17
	номер государственной регистрации:
	77-77/005-77/005/002/2016-1699/6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 04.03.2016 с 04.03.2016 на три года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ ДЦ, ИНН: 7710904677
	основание государственной регистрации:
	Договор аренды машиномест, № 10/КМ, выдан 04.03.2016, дата государственной регистрации: 20.04.2016, номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/002/2016-1699/1
	Дополнительное соглашение к Договору аренды Машино-мест №10/КМ от 04 марта 2016 г., № 1, выдан 06.02.2017, дата государственной регистрации: 25.05.2017, номер государственной регистрации: 77-09-0005008:3638-77/011/2017-1
	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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

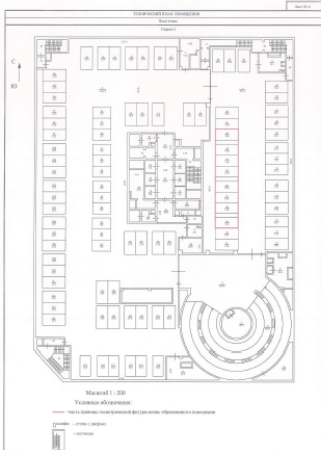
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375	
Кадастровый номер:	77-09-0005008:3596
5.2	вид: Аренда дата государственной регистрации: 12.04.2016 11:07:11 номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/002/2016-1179/2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 12.04.2016 с 24.02.2016 на три года лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ ДЦ, ИНН: 7710904677 основание государственной регистрации: Договор аренды машиномест, № 8/КМ, выдан 24.02.2016, дата государственной регистрации: 12.04.2016, номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/002/2016-1179/1 Дополнительное соглашение к Договору №08/КМ от 24.02.2016г аренды машиномест, № 1, выдан 06.02.2017, дата государственной регистрации: 18.05.2017, номер государственной регистрации: 77-09-0005008:3596-77/011/2017-1 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
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
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:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375	
Кадастровый номер: 77-09-0005008:3596	Номер этажа (этажей): 3
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

valuation.cmwp.ru