

ОТЧЕТ №20210601-КВ/2 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

нежилые помещения общей площадью
2 225,3 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 № 2 от 30.11.2022 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 2 225,3 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 Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.

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

Оценка выполнена по состоянию на 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):

870 160 000 руб.

Восемьсот семьдесят миллионов сто шестьдесят тысяч рублей

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

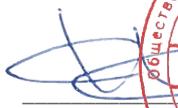
Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Перед приобретением

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 № 2 от 30.11.2022 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 общей долевой 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 поглащение	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 2 225,3 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 общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку №2 от 30.11.2022 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.:	870 160 000 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:

870 160 000 руб.

Восемьсот семьдесят миллионов сто шестьдесят тысяч рублей

или

383 753 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

<p>Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки</p>	<p>Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 2 225,3 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, строение 80. Полный перечень помещений представлен в Приложении № 1.1 к заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2».</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>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</p>
<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости</p>	<p>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».</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Дата оценки</p>	<p>01.12.2022 г.</p>
<p>Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя</p>	<p>Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):</p> <p>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.</p> <p>Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1;</p> <p>Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1.</p>

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, 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, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки
- Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1 к Заданию на оценку). При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	Отсутствуют
Иные Существенные Допущения	<ul style="list-style-type: none"> В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта,

интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.

- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды — преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех 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.

<p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</p>	<p>На дату заключения договора не выявлены.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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).
<p>Валюта результатов оценки</p>	<p>Российский Рубль</p>

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 № 2 от 30.11.2022 г.)

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

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку №2 от 30.11.2022 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 дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

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

- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки 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 вилп-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 общей долевой собственности

ТАБЛИЦА 7

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

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

2.3. Местоположение

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

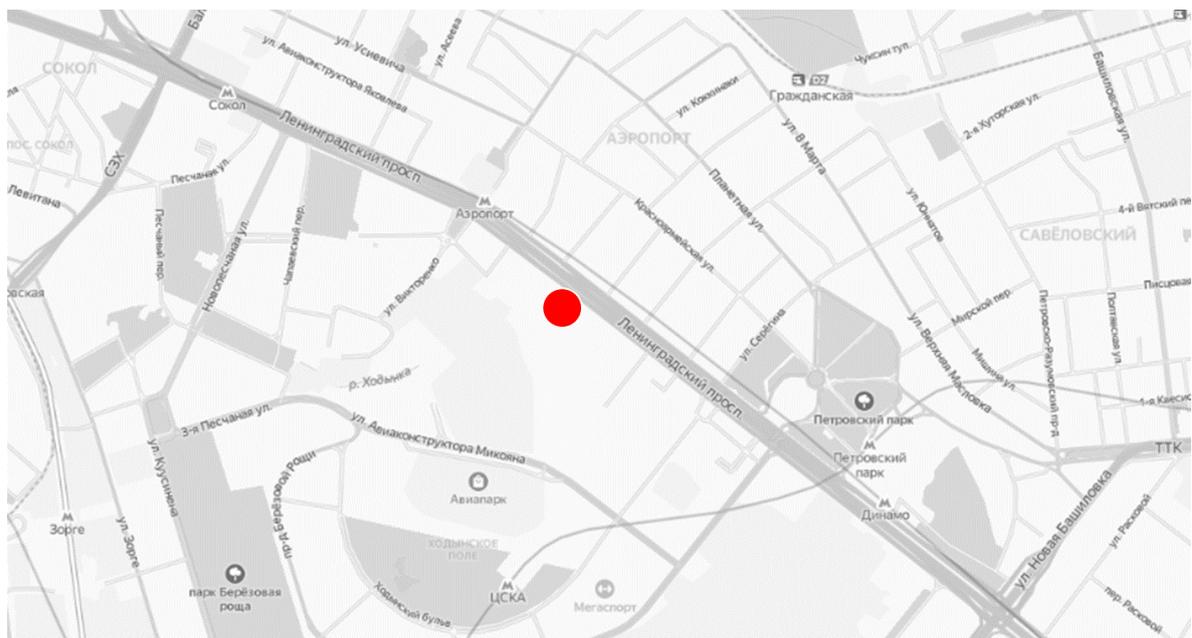
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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

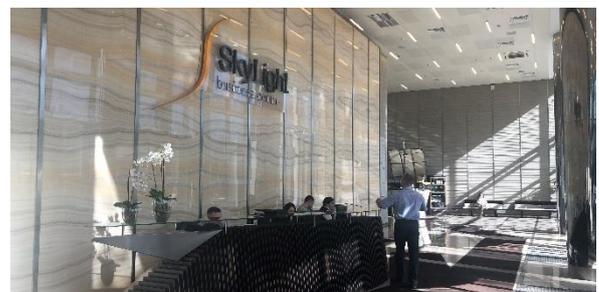
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

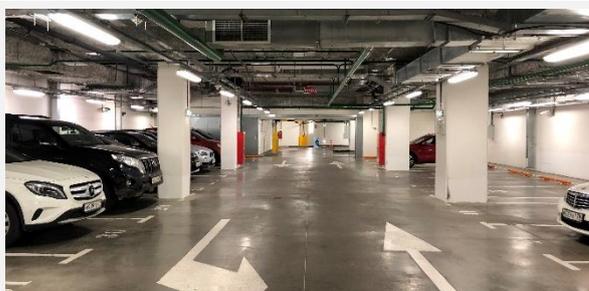
ТАБЛИЦА 8



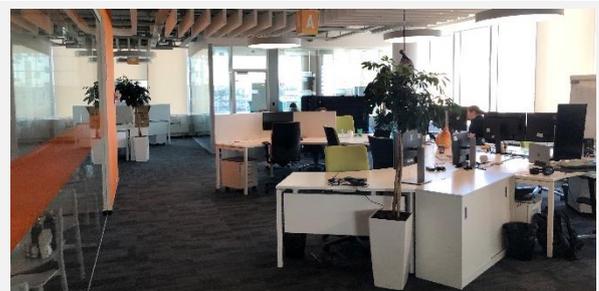
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 2 225,3 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 24 машиноместа), 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 2 267,5 кв.м (по стандартам BOMA), расположенные на надземных этажах 8 и 9, а также 24 машиноместа, расположенные на -5 и -4 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 № 2 от 30.11.2022 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 Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к заданию на оценку № 2 от 30.11.2022 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	2 225,3 кв. м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв. м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 8 и 9, а также на -5 и -4 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв. м

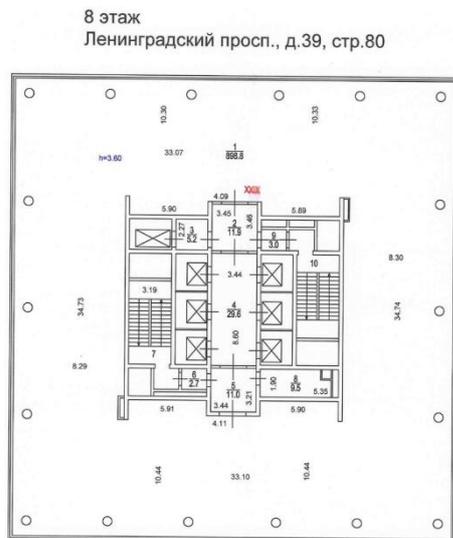
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная
Кондиционирование	Центральная система
Пожаротушение	спринклерное
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади (БТИ) или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади ВОМА
Электроосвещение	Скрытая проводка
Лифты	Скоростные лифты Thyssen-Krupp: <ul style="list-style-type: none"> – Центральная лифтовая группа: 5 пассажирских (скоростью 4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг) – Подземная часть: 2 пассажирских (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг)
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии. Оборудование имеет средний коэффициент износа. Выполнение ППР и ТО оборудования проводятся по срокам регламента. ¹

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

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

ТИПОВЫЕ ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

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



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 2 от 30.11.2022 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	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:09:0005008:105
Кадастровый квартал:	77:09:0005008
Адрес:	г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80
Площадь декларированная:	10 054 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий

Источник:

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

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего отчета мы провели оценку права общей долевой собственности в отношении оцениваемых помещений.

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:	2 225,3 кв. м
– офисные помещения	– 1 943 кв. м
– 24 парковочных машиноместа	– 282,3 кв. м

Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест в паркинге)	2 267,5 кв. м
---	---------------

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4.Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 2 267,5 кв. м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду. Помимо этого арендаторы занимали все 24 оцениваемых машиноместа в подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 282,3 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	2 267,5
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.

Индикатор	Базовый сценарий				«Глобальный кризис»			
	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)

2022 г.

-4 – -6%

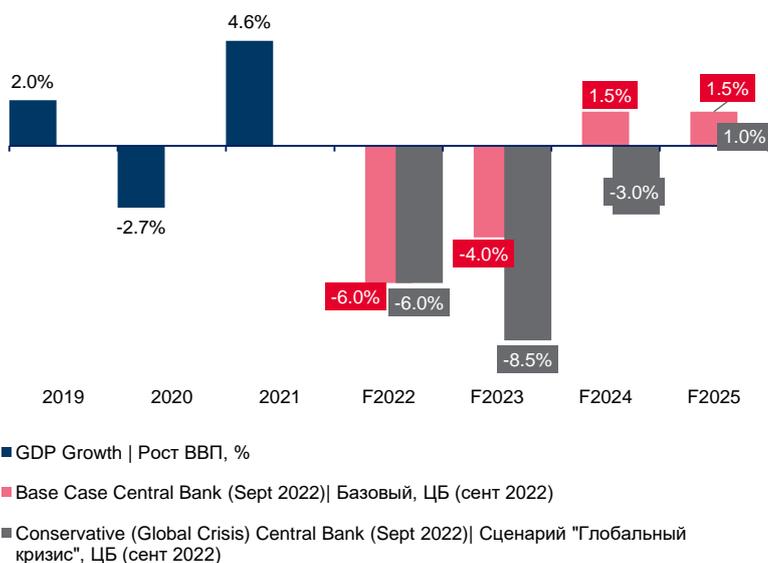
Предварительные оценки сжатия ВВП (прогноз ЦБ, Базовый сценарий)

2023 г.

-1 – -4%

Источник: Commonwealth Partnership

ВВП: прогноз



Источник: Commonwealth Partnership

КРИЗИС ТРУДВЫХ 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

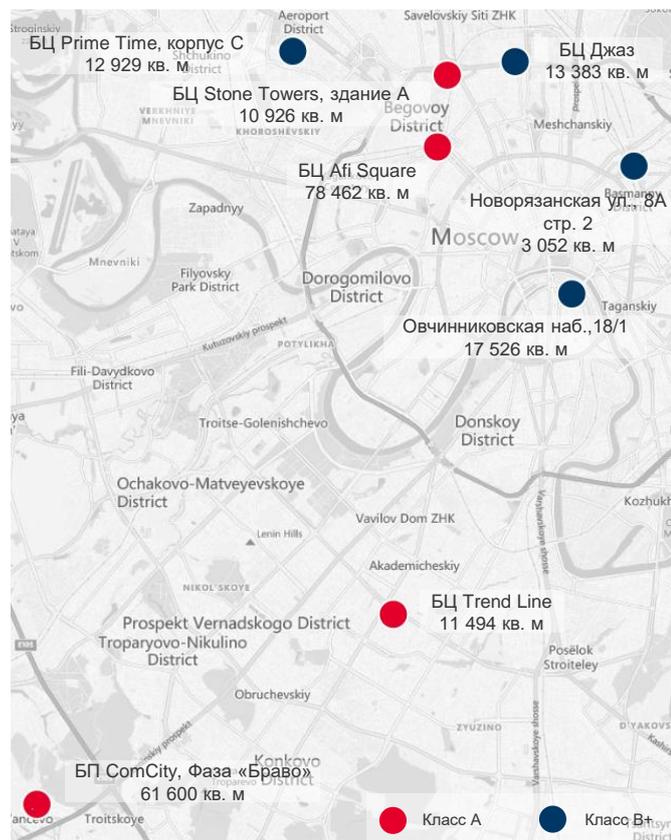
Источник: Commonwealth Partnership

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
3 кв. 2022 года по сравнению с 4 кв. 2021 года

+35 п.п.

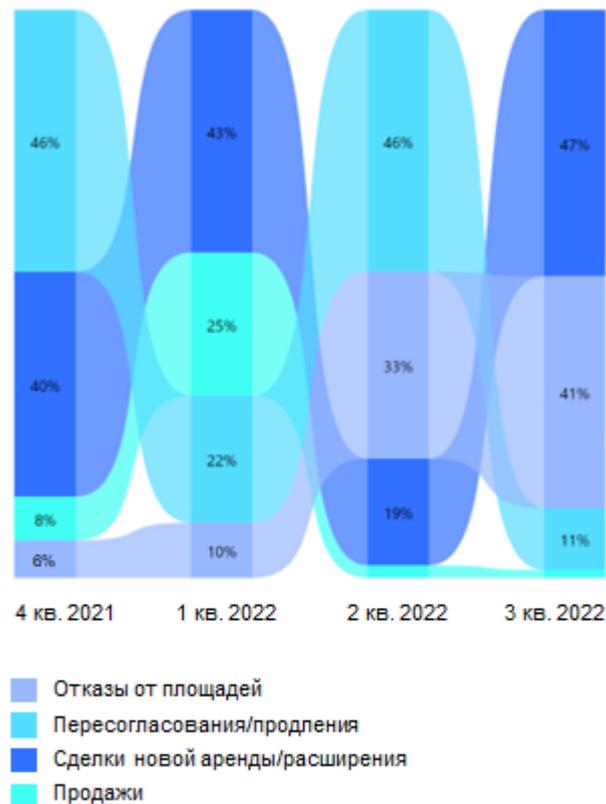
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Прогноз на 2022 год, классы А & В

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%

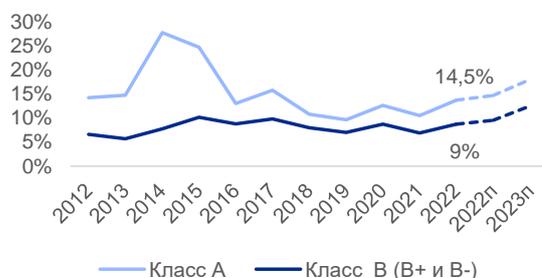
Источник: Commonwealth Partnership

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

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Январь-октябрь 2022 г., классы А & В

Январь-октябрь 2022 г., классы А & В

20 566 руб. / кв. м / год

1,39 млн кв. м

Все ставки аренды указаны без учета операционных платежей и НДС

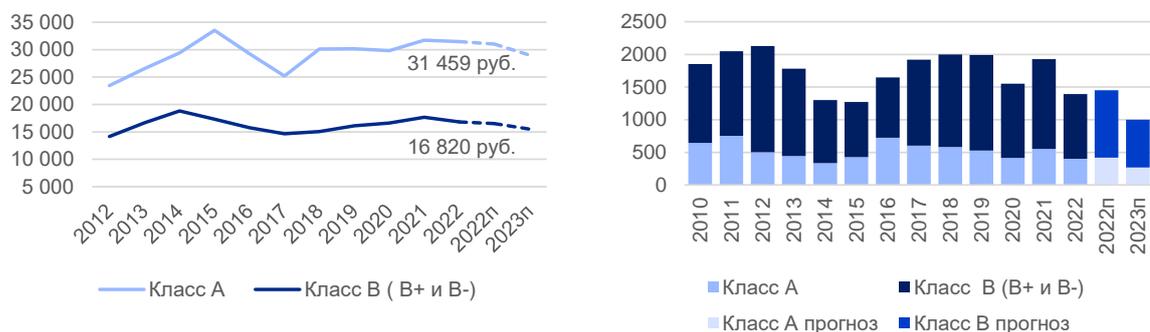
Источник: Commonwealth Partnership

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

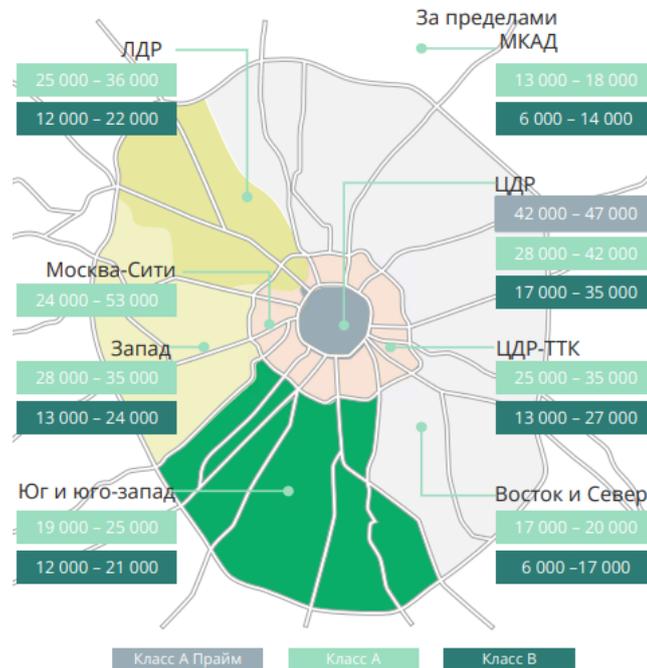
Ставки аренды в рублевом исчислении, руб./ кв. м /год
(по данным Nikoliers)

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м ² /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 Суцевский	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 Октябрь 2022 г.	Доля сегмента от общего количества офисных площадей Октябрь 2022 г.
381 тыс. кв.м	2%

Источник: Commonwealth Partnership

Крупнейшие сделки новой аренды, 3 кв. 2022 г.

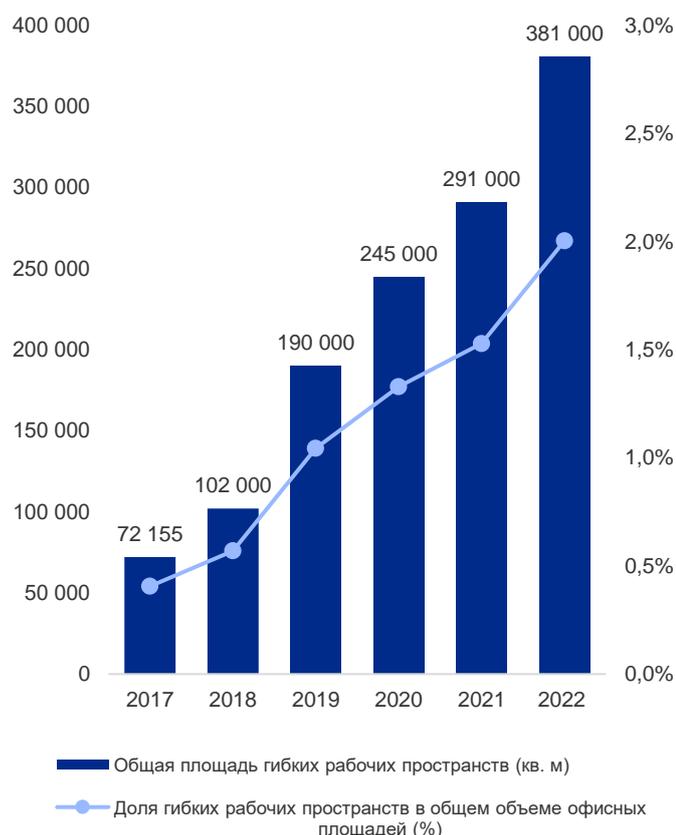
Гибкое рабочее пространство	Арендатор	Площадь сделки, кв. м
Business Club Искра-Парк	Конфиденциальный клиент	6 426
Flexity Павелецкая Плаза	Конфиденциальный клиент	3 460
Apollox Новосущевский	Транзит	955
Regus Смоленский Пассаж	Huawei	450
Know Where Black & White	Synergy Business Solutions	200

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

		дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимость 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.
Использование и (или) зонирование	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 2 267,5 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 24 машиноместа общей площадью 282,3 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

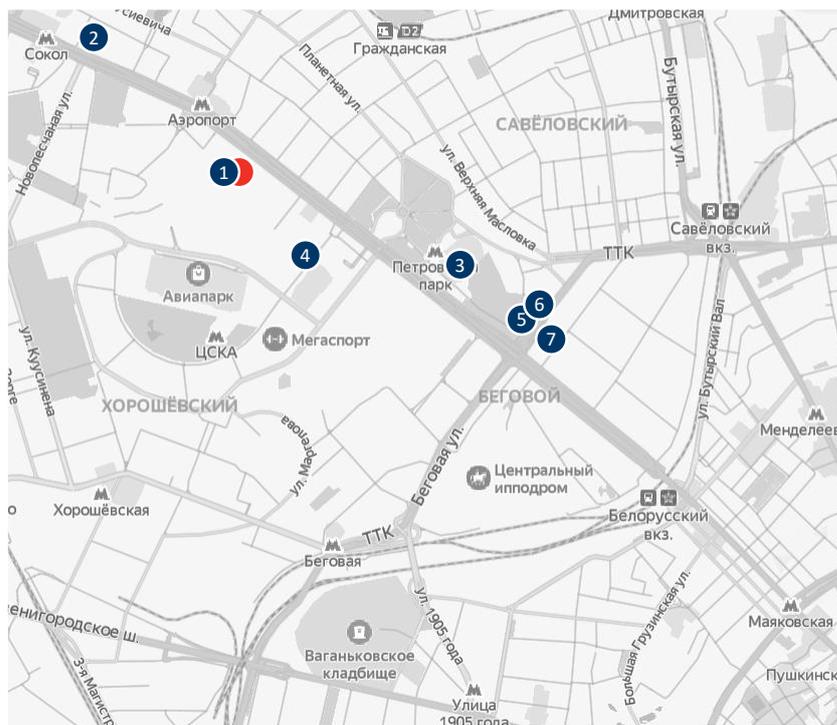
ТАБЛИЦА 16

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, 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
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, 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., 37А4	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
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).

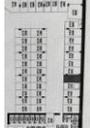
Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на наземной парковке

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

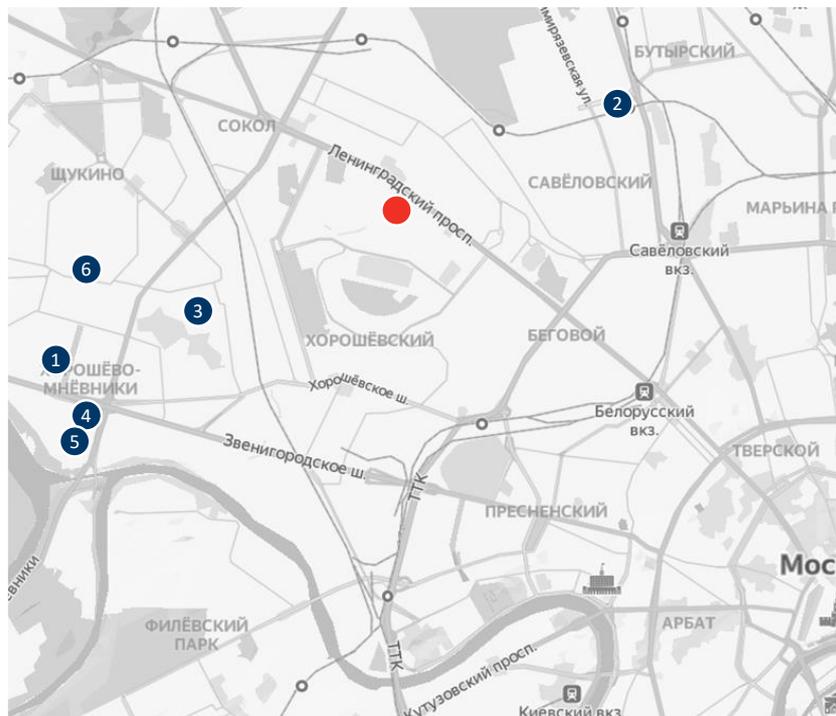
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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					
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



	Объект оценки Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	буль. Генерала Карбышева, 11 Подземная парковка буль. Генерала Карбышева, 11
2	ЖК "D1" Подземная парковка Дмитровский проезд, 1
3	3-я Хорошевская ул., 21к3 Подземная парковка 3-я Хорошевская ул., 21к3
4	ЖК "Wellton Park" Подземная парковка просп. Маршала Жукова, 37К2
5	ул. Народного Ополчения, 3 Подземная парковка ул. Народного Ополчения, 3
6	ул. Берзарина, 30А Подземная парковка ул. Берзарина, 30А

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					
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					
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		+7 962 367-78-94	+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

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 2 267,5 кв. м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁰). Помимо этого арендаторы занимали 24 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 3 098 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 2 225,3 кв. м), включая:	260 975 608
– Офисные помещения (общей площадью 1 943 кв. м)	– 233 902 935
– Парковочные места (общей площадью 282,3 кв. м)	– 27 072 674
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	81 888 082
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	17 709 694

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 823 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 47 160 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила 870 160 000 р. (не включая НДС), или 383 753 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 №1 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	870 160 000 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 870 160 000 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 383 753 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:

870 160 000 руб.

(Восемьсот семьдесят миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей

или

383 753 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 823 000 000 р. (или 423 572 р. за кв. м общей площади данных помещений, согласно обмерам БТИ), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 47 160 000 р. (или 167 056 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

№	Кадастр.ном	Назначение	S (кв.м) БТИ	Кад.стоимость	Справедливая ст-ть CMWP
1	77:09:0005008:3623	Офис	971,7	116 974 072	411 584 714,40
2	77:09:0005008:3619	Офис	971,3	116 928 863	411 415 285,60
3	77:09:0005008:3738	Паркинг	72,1	6 816 796	12 044 760,90
4	77:09:0005008:3757	Паркинг	61,6	5 880 332	10 290 669,50
5	77:09:0005008:3769	Паркинг	49,8	4 816 069	8 319 404,90
6	77:09:0005008:3735	Паркинг	49,6	4 797 907	8 285 993,60
7	77:09:0005008:3743	Паркинг	49,2	4 761 569	8 219 171,10

Источник: анализ Commonwealth Partnership

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

- Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
- Дж. Фридман, Н.Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995г.
- Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003г.
- С.В. Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, «Интерреклама», 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/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Офис, 729 м²" (Office, 729 m²). The location is "Москва, САО р-н Наро-Фоминский, Ленинградский просп., 39 14 этаж" (Moscow, SAO district, Narо-Fominskoye, Leningradskoye Prospekt, 39, 14th floor). The listing includes a large photo of a modern office interior with large windows and a blue carpet. Key details include: 729 м² (Floor area), 5 из 27 (5 of 27) этажи (floors), and Свободно (Vacant). The price is listed as 3 426 300 руб/мес. (3,426,300 rub/month). The listing is by user "Ольга Ефремова" (Olga Efremova) from "Point Estate Commerce". The listing is dated 01.12.2022. At the bottom, there is a prompt: "Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации" (Log in or register to view information).

Аналог 2

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

The screenshot displays a real estate listing for a business center. The page is titled "Бизнес-центр" and "Под отделку". The main characteristics are listed as follows:

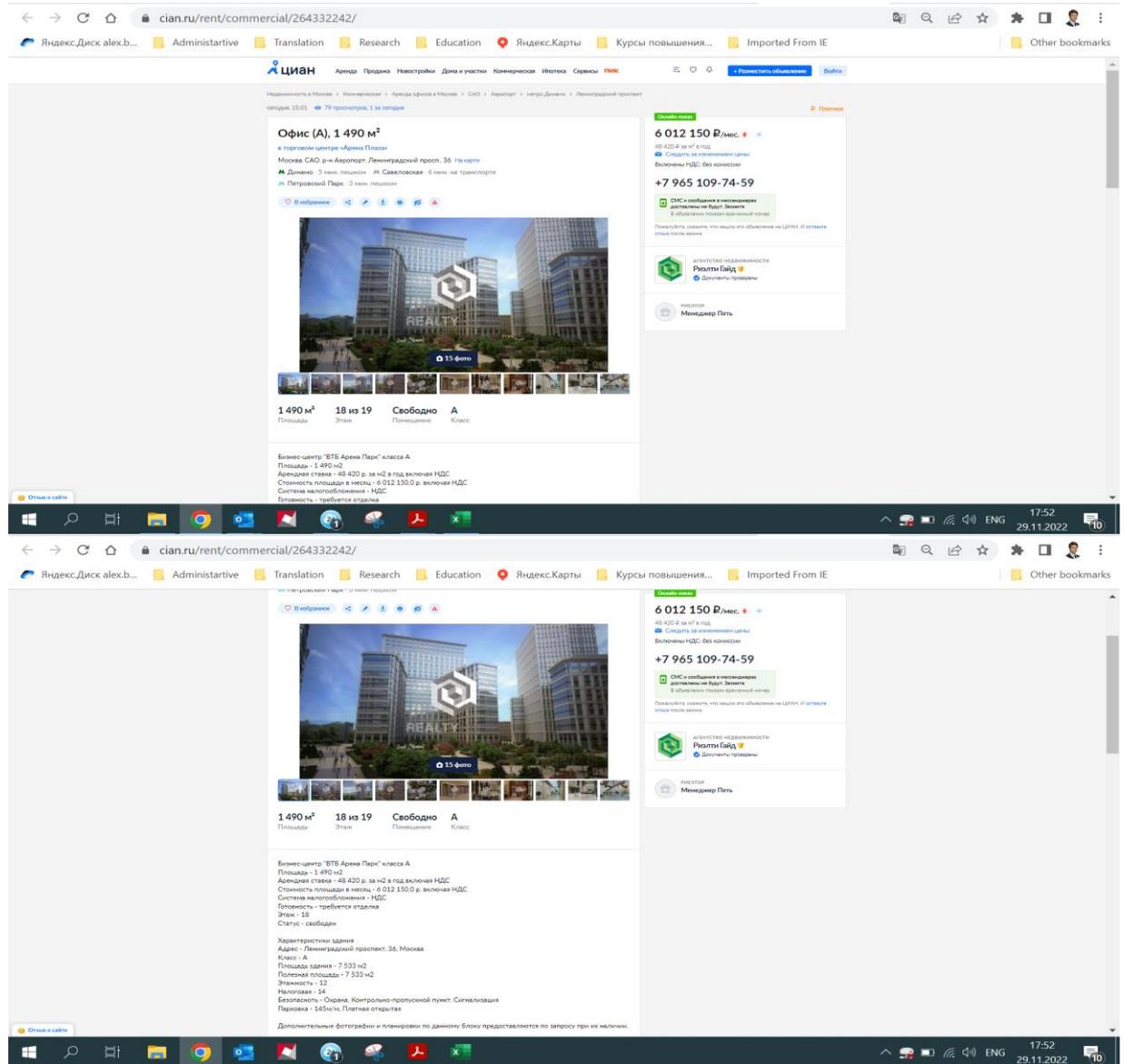
- Тип сделки: Аренда
- Площадь здания: 21008 м²
- Год строительства: 2012
- Лифты: 6
- Парковочный коэффициент: 1/60
- Операционные расходы: 8186 руб. м² в год
- Отделка: Под отделку
- Класс: А
- Свободная площадь: 11798 м²
- Этажность: 15
- Планировка: открытая
- НДС: не включен

The detailed description on the right side of the page includes:

- Бизнес-центр АЛКОН Токио (Корп. 3)
- Операционные расходы: 8186 руб. м² в год
- НДС: не включен
- Коммунальные платежи: не включены в стоимость
- Класс: А
- Год постройки: 2012
- Контактный номер: +7 (495) 032-68-64
- Цена аренды: от 30 000 руб. в год
- от 475 000 руб. в месяц
- Записаться на просмотр
- Получить консультацию
- В избранное

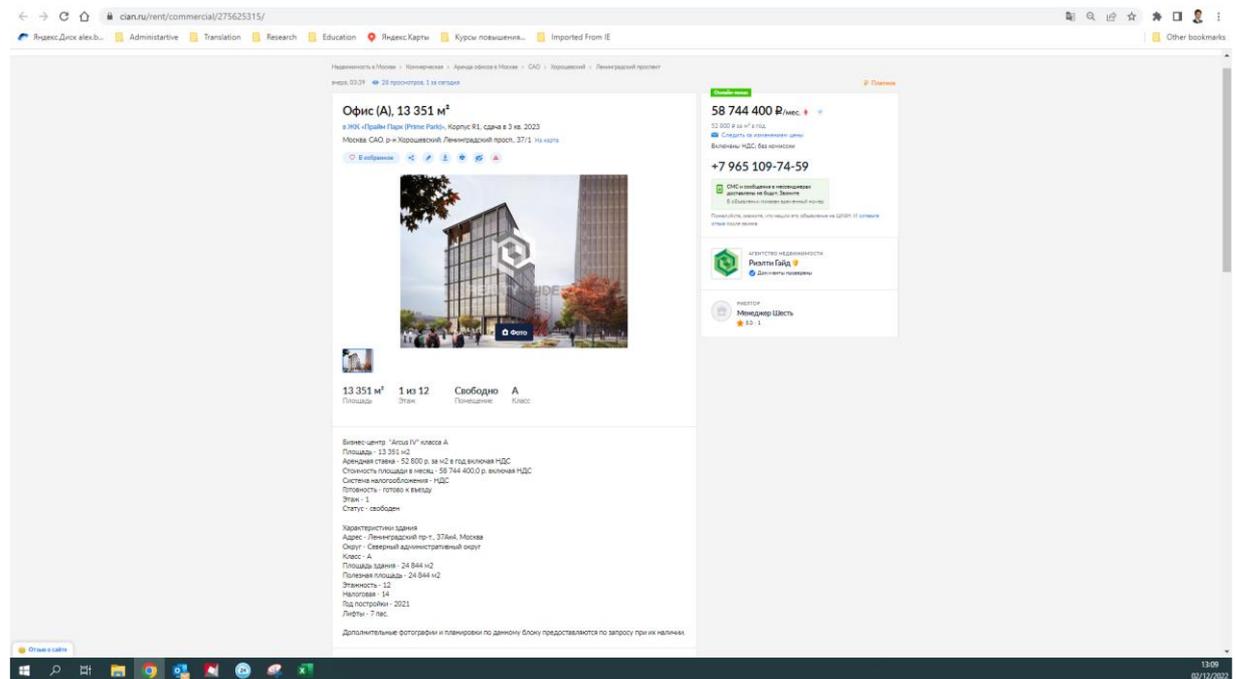
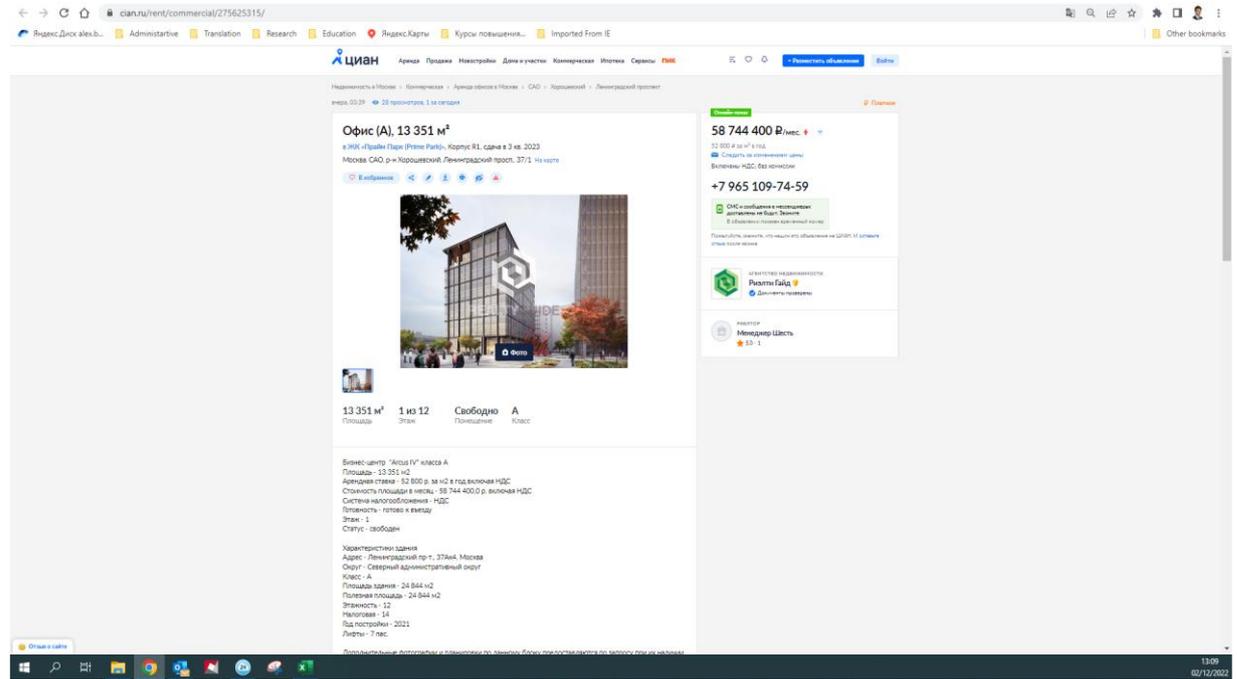
Аналог 3

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



Аналог 4

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



Аналог 5

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

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (Офис А) with a total area of 2,550 m². The price is 12,112,500 rubles per month. The location is in Moscow, near the intersection of Leningradsky Prospekt and Kazanskaya Street. The listing includes a large photo of the building, a list of features (2,550 m², 7th floor, free parking, Class A), and a section for an analytical report on the building. The report title is 'Аналитический отчет по зданию ARBUS (Арбус) ARBUS III (АРБУС III), Москва, Ленинградский проспект, 37Ан4'. The report includes a list of items: 'Что входит в РСФ-отчет' (What is included in the RSF report) and 'Важные помещения и объявления с Циан' (Important rooms and announcements from Cian). The listing also features a contact number +7 915 142-72-52 and a 'Написать' (Write) button. The bottom of the screenshot shows the Windows taskbar with the date 02.12.2022 and time 15:14.

This screenshot shows the same real estate listing on cian.ru, but with more details visible. The listing is for an office space (Офис А) with a total area of 2,550 m². The price is 12,112,500 rubles per month. The location is in Moscow, near the intersection of Leningradsky Prospekt and Kazanskaya Street. The listing includes a large photo of the building, a list of features (2,550 m², 7th floor, free parking, Class A), and a section for an analytical report on the building. The report title is 'Аналитический отчет по зданию ARBUS (Арбус) ARBUS III (АРБУС III), Москва, Ленинградский проспект, 37Ан4'. The report includes a list of items: 'Что входит в РСФ-отчет' (What is included in the RSF report) and 'Важные помещения и объявления с Циан' (Important rooms and announcements from Cian). The listing also features a contact number +7 915 142-72-52 and a 'Написать' (Write) button. The bottom of the screenshot shows the Windows taskbar with the date 02.12.2022 and time 15:14.

Аналог 6

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

Офис, от 1 500 до 4 500 м²
 Москва, САО р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с27
 на карте

от 6 100 000 до 18 300 000 руб/мес.
 от 40 до 100 кв. м в год

Старты за несколько дней
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 966 061-69-21

СНС и соблюдение международных договоров на Бюджет Делюкс
 10 объектов в аренду в этом городе

Помогите другим, кто ищет эту недвижимость на Циан.ру!
 Оставьте заявку

Искать

Агентство недвижимости
 Real Estate Company
 Добавить контакты

Искать
 Валерия Сивилова

От 1 500 до 4 500 м² 15 из 17 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади		
1500 м ²	48 800 руб/м ² в год	6 100 000 руб/мес.
3000 м ²	48 800 руб/м ² в год	12 200 000 руб/мес.
4500 м ²	48 800 руб/м ² в год	18 300 000 руб/мес.
4500 м ²	48 800 руб/м ² в год	18 300 000 руб/мес.

Лот: 91288. Валерия. Аренда видowego офисного помещения в комплексе БТБ Аэропарк. Планирование строительства: офисный комплекс, С 15-17 этаж, полезная площадь 1500 кв.м, под одного арендатора. Планировочный этаж предоставляем. Её без отделки, на время ремонтных работ предоставляются временные материалы. Высота потолка в чистоте 3,5 м.
 Бизнес-центр Аэропарк находится в престижном районе Аэропорт рядом с двумя важнейшими транспортными артериями города - Ленинградским проспектом и Троейкой. Транспортные кольца. Легкая доступность от двух станций метро: "Димитров" и "Плещеевский парк". Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

Аналог 7

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

Офис (А), от 399 до 2 196 м²
 Москва, САО, ул. Ветовой, Ленинградский просп., 34. Начать
 Делать

От 399 до 2 196 м² Площадь | 3 из 31 Этаж | Свободно Полностью | А Класс

Площадь	Цена за кв. м	Цена за кв. м
399 м ²	53 760 ₽/м ² в год	1 787 520 ₽/мес.
528 м ²	53 760 ₽/м ² в год	2 365 440 ₽/мес.
588 м ²	53 760 ₽/м ² в год	2 634 240 ₽/мес.
599 м ²	53 760 ₽/м ² в год	2 683 520 ₽/мес.
754 м ²	53 760 ₽/м ² в год	3 377 920 ₽/мес.
839 м ²	53 760 ₽/м ² в год	3 758 720 ₽/мес.
1077 м ²	53 760 ₽/м ² в год	4 824 960 ₽/мес.
1198 м ²	53 760 ₽/м ² в год	5 367 040 ₽/мес.

от 1 787 520 до 9 838 080 ₽/мес.
 +7 909 687-75-97

От 399 до 2 196 м² Площадь | 3 из 31 Этаж | Свободно Полностью | А Класс

399 м ²	53 760 ₽/м ² в год	1 787 520 ₽/мес.
528 м ²	53 760 ₽/м ² в год	2 365 440 ₽/мес.
588 м ²	53 760 ₽/м ² в год	2 634 240 ₽/мес.
599 м ²	53 760 ₽/м ² в год	2 683 520 ₽/мес.
754 м ²	53 760 ₽/м ² в год	3 377 920 ₽/мес.
839 м ²	53 760 ₽/м ² в год	3 758 720 ₽/мес.
1077 м ²	53 760 ₽/м ² в год	4 824 960 ₽/мес.
1198 м ²	53 760 ₽/м ² в год	5 367 040 ₽/мес.
1538 м ²	53 760 ₽/м ² в год	6 890 240 ₽/мес.
2196 м ²	53 760 ₽/м ² в год	9 838 080 ₽/мес.

Все комиссии. Срочный 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 состояние. Интернет не включен в стоимость аренды.

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

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 (Машиноместо) with an area of 13.3 m². The location is in Moscow, near the intersection of Leninsky Prospekt and Narodnoye Opolcheniye. The listing includes a photo of the parking space, a price of 17,000 RUB per month, and contact information for the agent. The listing also mentions that there are 2 parking spaces available and that the price is negotiable. The listing is dated 5 weeks, 10 days, and 43 hours ago.

Машиноместо, 13.3 м²
Москва, СЗАО, д. Народное Ополчение, Б-д. Ленинградский пр-т, 11 стр. 80
Н. Народное Ополчение - 17 мин. пешком | А. Народное Ополчение - 17 мин. пешком
Октябрьское поле - 31 мин. пешком

17 000 Р/мес.
13 139 Р/мес. за 1 мес.
Связаться со специалистом
Без комиссии
+7 962 367-78-94
ОСН и недвижимость
допускается на Бюджет. Заселить
С. Объявление создано автоматически

Позвоните, чтобы узнать, что значит это объявление на CИАН. И другие
статьи по теме.

Иск: ID:471975

13.3 м²
Подземная Парковка
Машиноместо Тип

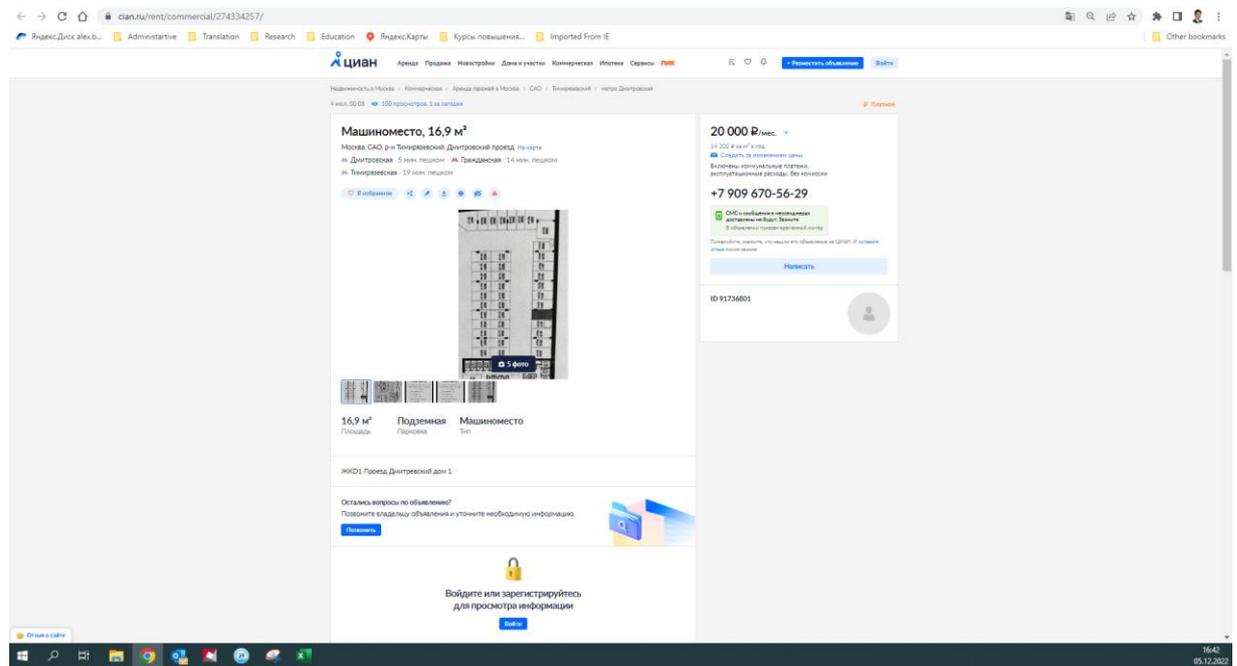
2 машиноместа, недалеко от АвтоА
Стоимость за 1 место
Если сразу 2 по 30000 до 15000 за каждый

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

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

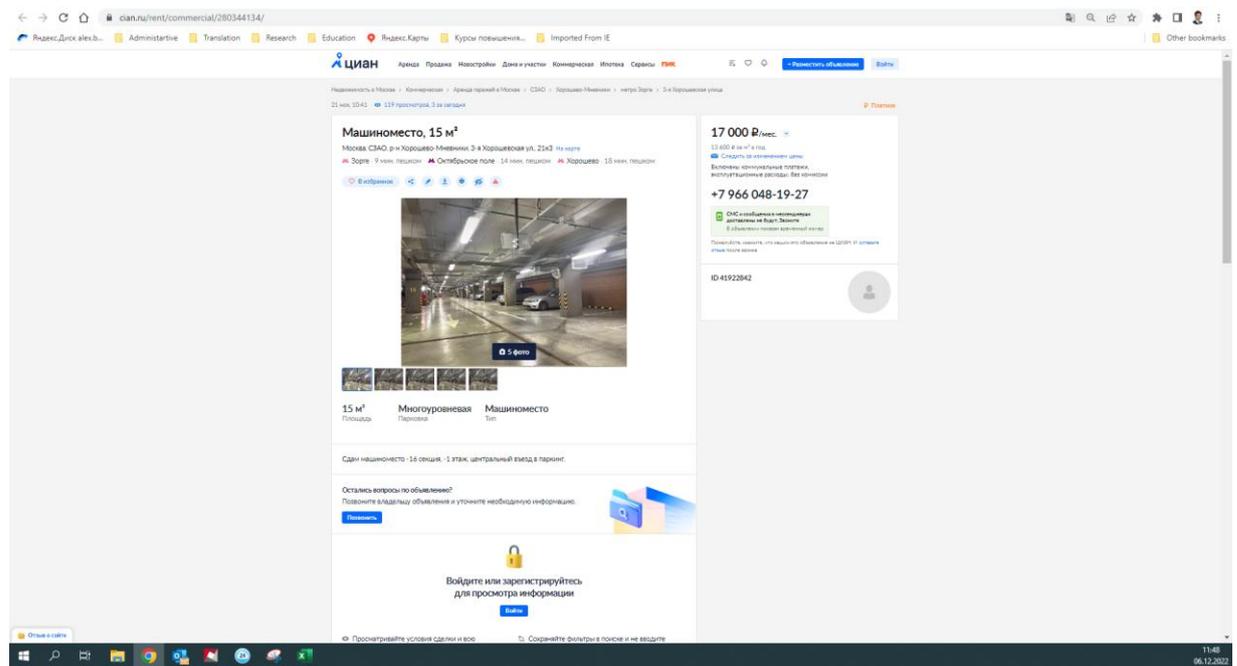
Аналог 2

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



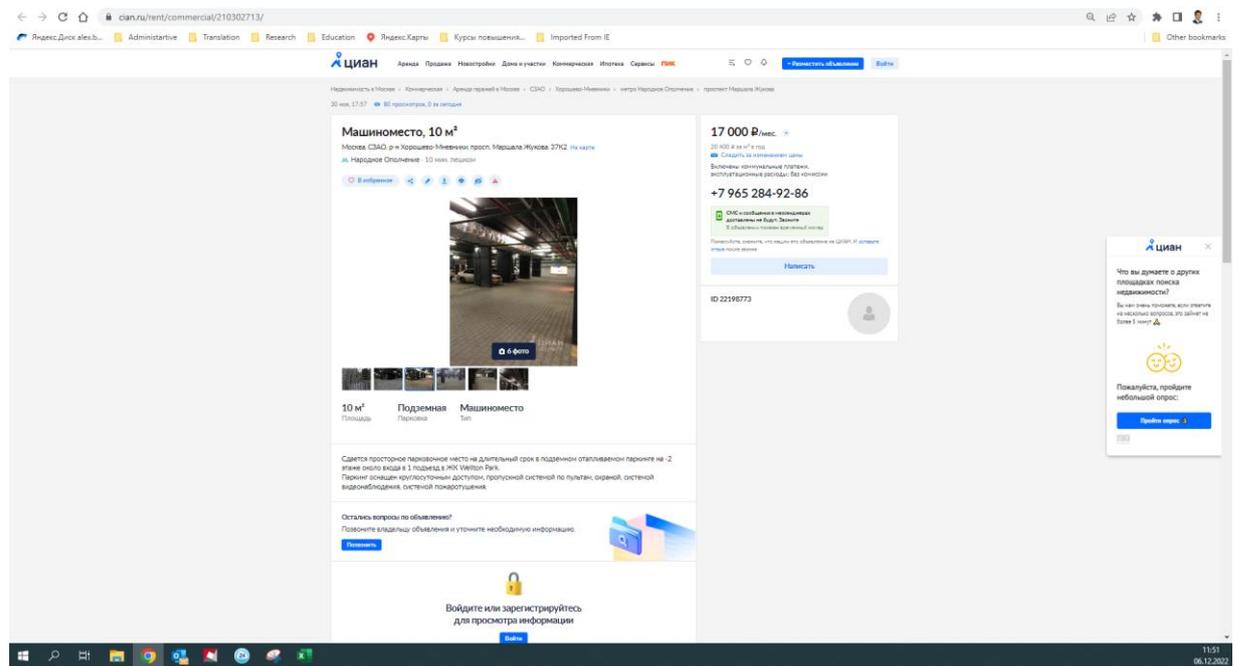
Аналог 3

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



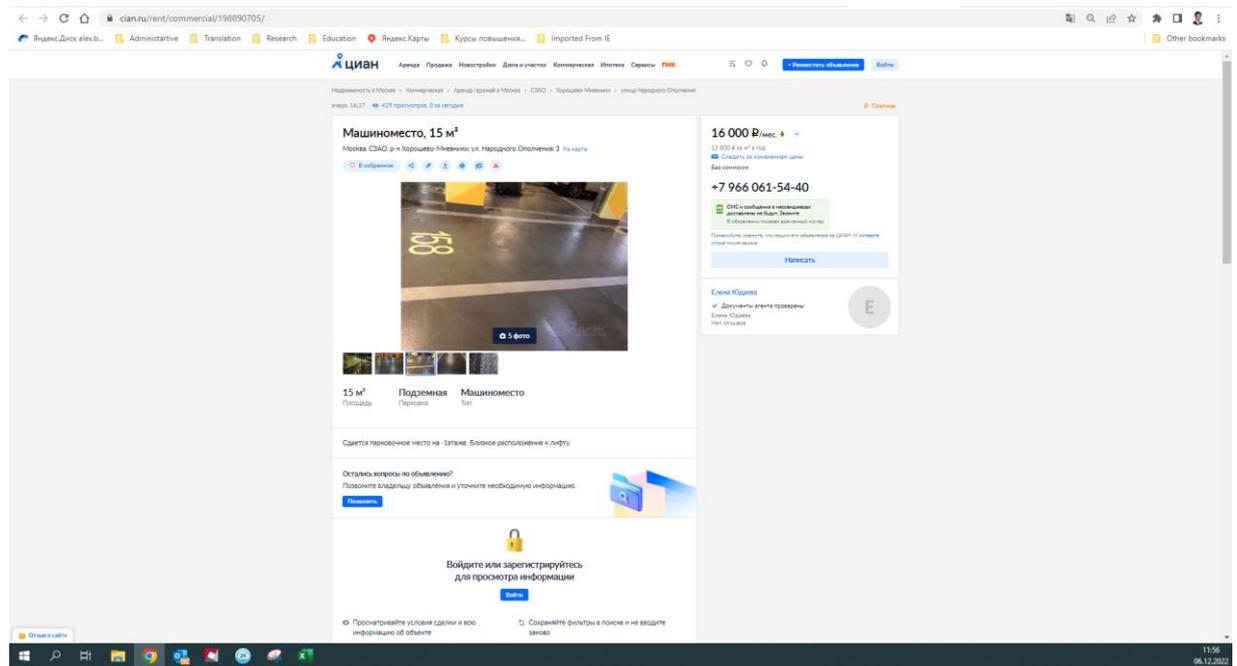
Аналог 4

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



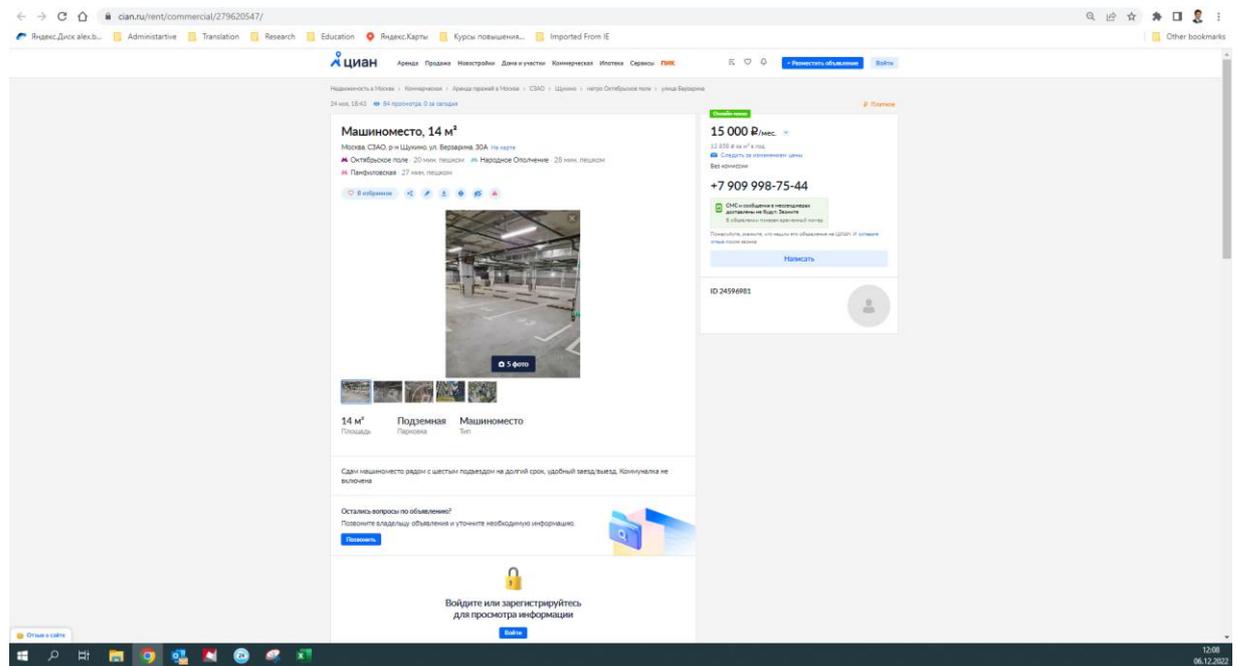
Аналог 5

<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. Москва, ул.Флотская, д.68, кв.88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование 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 Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 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 саморегулируемой организацией оценщиков, 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@cuslaw.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 отдела страхования финансовых и профессиональных рисков САО «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 Вэйсфилд» 125009, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, б-р Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85 ИНН 7705637585
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование 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 – prgf-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, вил.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 ЦАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187

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 Митурович, Заместитель финансового директора, действующий на основании Доверенности №48 от 03.12.2021



ИВАШИН 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 года, 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)	823 000 000 Р восемьсот двадцать три миллиона	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	362 955 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	822 635 026 Р	
Стоимость реверсии	1 150 835 405 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	507 535 Р	
NOI 1-го года	71 349 548 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	69 115 327 Р	
ERV 1-го года	87 752 250 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)	10,66%	
GLA	2 267,50 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	15 463 054 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения	305 402 752 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	71 349 548 Р	8,67%
2-й год	75 424 056 Р	9,16%
3-й год	79 284 352 Р	9,63%
4-й год	86 745 404 Р	10,54%
5-й год	93 931 922 Р	11,41%
6-й год	98 228 505 Р	11,94%
7-й год	102 114 110 Р	12,41%
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

№ ИСС С ИЯ	КОМ СТАТУС АРЕНДАТОРА	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕЖЖИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕЖЖИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
001	1	Арендатор	8,9	Офис	01.05.2021	13.04.2026	0	33 316,02 Р	2 950,29 Р	2 654,80 Р	33 611,50 Р	76 214 074 Р	5,00%	100,00%	38 700,00 Р	87 752 250 Р	100,00% 01.05.2023
117	0,00		2 267,50			3,37		33 316 Р	6 689 780 Р	6 019 770 Р	33 611 Р	76 214 074 Р	5,00%	100,00%	38 700 Р	87 752 250 Р	100,00%

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

ПЕРИОД	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	01.12.2026 28.02.2027	01.03.2027 31.05.2027	01.06.2027 31.08.2027	01.09.2027 30.11.2027	01.12.2027 29.02.2028	01.03.2028 31.05.2028	01.06.2028 31.08.2028	01.09.2028 30.11.2028	01.12.2028 28.02.2029	01.03.2029 31.05.2029	01.06.2029 31.08.2029	01.09.2029 30.11.2029	01.12.2029 28.02.2030	01.03.2030 31.05.2030	01.06.2030 31.08.2030	01.09.2030 30.11.2030	
Чистый операционный доход (по арендаторам)	1,8%																																
№ Арендатор	Офис																																
001 Арендатор	18 792 511 Р	19 533 772 Р	20 170 629 Р	19 951 383 Р	19 951 383 Р	20 510 460 Р	21 179 160 Р	20 948 952 Р	20 718 744 Р	21 535 983 Р	22 238 118 Р	21 996 400 Р	21 754 681 Р	23 442 969 Р	24 547 415 Р	24 280 596 Р	24 974 327 Р	25 529 312 Р	25 529 312 Р	25 251 819 Р	26 261 892 Р	26 550 484 Р	26 550 484 Р	26 261 892 Р	27 012 232 Р	27 612 504 Р	27 612 504 Р	27 312 368 Р	28 092 721 Р	28 717 004 Р	28 717 004 Р	28 404 863 Р	
Операционный доход	18 792 511 Р	19 533 772 Р	20 170 629 Р	19 951 383 Р	19 951 383 Р	20 510 460 Р	21 179 160 Р	20 948 952 Р	20 718 744 Р	21 535 983 Р	22 238 118 Р	21 996 400 Р	21 754 681 Р	23 442 969 Р	24 547 415 Р	24 280 596 Р	24 974 327 Р	25 529 312 Р	25 529 312 Р	25 251 819 Р	26 261 892 Р	26 550 484 Р	26 550 484 Р	26 261 892 Р	27 012 232 Р	27 612 504 Р	27 612 504 Р	27 312 368 Р	28 092 721 Р	28 717 004 Р	28 717 004 Р	28 404 863 Р	
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																																	
Отчисления в резерв	1,00%	187 825 Р	195 338 Р	201 706 Р	199 514 Р	199 514 Р	205 105 Р	211 792 Р	209 400 Р	207 187 Р	215 360 Р	222 381 Р	219 964 Р	217 547 Р	234 430 Р	245 474 Р	242 808 Р	249 743 Р	255 293 Р	255 293 Р	252 518 Р	262 819 Р	265 505 Р	265 505 Р	262 819 Р	270 122 Р	276 125 Р	276 125 Р	273 124 Р	280 927 Р	287 170 Р	287 170 Р	284 049 Р
Кадровая стоимость ЗУ		15 463 054 Р	15 463 054 Р																														
Кадровая стоимость строения		305 402 752 Р																															
Налог на имущество		1 501 278 Р	1 527 014 Р																														
Арендные платежи за землю	1,50%	57 986 Р	57 986 Р																														
ПРОЧие корректировки стоимости																																	
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,3%	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ	1 747 189 Р	1 780 338 Р	1 786 707 Р	1 784 514 Р	1 784 514 Р	1 790 105 Р	1 796 792 Р	1 794 490 Р	1 792 188 Р	1 800 360 Р	1 807 381 Р	1 804 964 Р	1 802 547 Р	1 810 430 Р	1 830 474 Р	1 827 806 Р	1 834 743 Р	1 840 293 Р	1 840 293 Р	1 837 518 Р	1 847 619 Р	1 850 505 Р	1 850 505 Р	1 847 619 Р	1 855 123 Р	1 861 125 Р	1 861 125 Р	1 858 124 Р	1 865 927 Р	1 872 170 Р	1 872 170 Р	1 869 049 Р	
Чистый квартальный денежный поток	17 045 322 Р	17 753 434 Р	18 383 922 Р	18 166 869 Р	18 166 869 Р	18 720 355 Р	19 382 369 Р	19 154 462 Р	18 926 556 Р	19 735 623 Р	20 430 737 Р	20 191 436 Р	19 952 134 Р	21 623 539 Р	22 716 941 Р	22 452 789 Р	23 139 583 Р	23 689 019 Р	23 689 019 Р	23 414 301 Р	24 414 273 Р	24 699 979 Р	24 699 979 Р	24 414 273 Р	25 157 109 Р	25 751 379 Р	25 751 379 Р	25 454 344 Р	26 226 794 Р	26 844 834 Р	26 844 834 Р	26 535 514 Р	
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИ)																																	
Ставка капитализации	9,25%																																
Остаточная стоимость (стоимость реверси)	1 150 835 405 Р																																
Комиссия брокера при реверси	-3 754 177 Р																																
ПРИБЫЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ																																	
Офис	14,50%	0,9832	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	0,5917	0,5720	0,5530	0,5346	0,5168	0,4996	0,4830	0,4669	0,4514	0,4363	0,4218	0,4078	0,3942	0,3811	0,3684	0,3561	0,3443
Денежный поток		18 792 511 Р	19 533 772 Р	20 170 629 Р	19 951 383 Р	19 951 383 Р	20 510 460 Р	21 179 160 Р	20 948 952 Р	20 718 744 Р	21 535 983 Р	22 238 118 Р	21 996 400 Р	21 754 681 Р	23 442 969 Р	24 547 415 Р	24 280 596 Р	24 974 327 Р	25 529 312 Р	25 529 312 Р	25 251 819 Р	26 261 892 Р	26 550 484 Р	26 550 484 Р	26 261 892 Р	27 012 232 Р	27 612 504 Р	27 612 504 Р	27 312 368 Р	28 092 721 Р	28 717 004 Р	28 717 004 Р	28 404 863 Р
Дисконтированный денежный поток		18 477 114 Р	18 566 971 Р	18 533 866 Р	17 722 233 Р	17 132 346 Р	17 025 205 Р	16 996 121 Р	16 251 821 Р	15 536 236 Р	15 613 561 Р	15 365 963 Р	14 905 416 Р	14 240 036 Р	14 943 766 Р	15 025 740 Р	14 267 527 Р	14 266 346 Р	14 117 736 Р	13 847 634 Р	13 050 163 Р	13 120 425 Р	12 823 066 Р	12 396 266 Р	11 853 423 Р	11 766 263 Р	11 647 181 Р	11 256 526 Р	10 769 403 Р	10 226 917 Р	9 719 113 Р		
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости	14,50%	0,9832	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	0,5917	0,5720	0,5530	0,5346	0,5168	0,4996	0,4830	0,4669	0,4514	0,4363	0,4218	0,4078	0,3942	0,3811	0,3684	0,3561	0,3443
Денежный поток		-1 747 189 Р	-1 780 338 Р	-1 786 707 Р	-1 784 514 Р	-1 784 514 Р	-1 790 105 Р	-1 796 792 Р	-1 794 490 Р	-1 792 188 Р	-1 800 360 Р	-1 807 381 Р	-1 804 964 Р	-1 802 547 Р	-1 810 430 Р	-1 830 474 Р	-1 827 806 Р	-1 834 743 Р	-1 840 293 Р	-1 840 293 Р	-1 837 518 Р	-1 847 619 Р	-1 850 505 Р	-1 850 505 Р	-1 847 619 Р	-1 855 123 Р	-1 861 125 Р	-1 861 125 Р	-1 858 124 Р	-1 865 927 Р	-1 872 170 Р	-1 872 170 Р	-1 869 049 Р
Дисконтированный денежный поток		-1 717 866 Р	-1 692 195 Р	-1 641 723 Р	-1 585 131 Р	-1 532 371 Р	-1 486 007 Р	-1 441 912 Р	-1 392 133 Р	-1 344 070 Р	-1 305 258 Р	-1 266 734 Р	-1 223 933 Р	-1 180 645 Р	-1 152 038 Р	-1 120 453 Р	-1 081 581 Р	-1 049 549 Р	-1 017 684 Р	-983 811 Р	-949 631 Р	-923 069 Р	-893 739 Р	-863 991 Р	-833 931 Р	-809 448 Р	-785 038 Р	-758 908 Р	-732 465 Р	-711 059 Р	-689 892 Р	-666 735 Р	-643 469 Р
Остаточная стоимость (стоимость реверси)	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	0,5816	0,5624	0,5437	0,5256	0,5081	0,4912	0,4749	0,4591	0,4438	0,4290	0,4147	0,4009	0,3876	0,3747	0,3622	0,3502	0,3385
Денежный поток		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Дисконтированный денежный поток		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Тотал		17 045 322 Р	17 753 434 Р	18 383 922 Р	18 166 869 Р	18 166 869 Р	18 720 355 Р	19 382 369 Р	19 154 462 Р	18 926 556 Р	19 735 623 Р	20 430 737 Р	20 191 436 Р	19 952 134 Р	21 623 539 Р	22 716 941 Р	22 452 789 Р	23 139 583 Р	23 689 019 Р	23 689 019 Р	23 414 301 Р	24 414 273 Р	24 699 979 Р	24 699 979 Р	24 414 273 Р	25 157 109 Р	25 751 379 Р	25 751 379 Р	25 454 344 Р	26 226 794 Р	26 844 834 Р	26 844 834 Р	26 535 514 Р
Чистая приведенная стоимость	822 636 026 Р																																
Рыночная стоимость	823 000 000 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)	47 160 000 Р
	сорок семь миллионов сто шестьдесят тысяч
Стоимость реверсии	54 233 263 Р
NOI 1-го года	6 300 089 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	2 246 639 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	37 460 938 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	6 300 089 Р	13,36%
2-й год	6 671 425 Р	14,15%
3-й год	7 022 617 Р	14,89%
4-й год	5 329 341 Р	11,30%
5-й год	4 372 812 Р	9,27%
6-й год	4 593 731 Р	9,74%
7-й год	4 793 519 Р	10,16%

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 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
001	1	Арендатор	Парковка	282,30	24 м/м	Парковка	01.05.2021	13.04.2026	0	322 090 Р	0,00 Р	36 442,38 Р	285 647,62 Р	6 855 543 Р	5,00% 20.01.2023
117	0,00			0,00							0 Р	874 617 Р	6 855 543 Р		

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

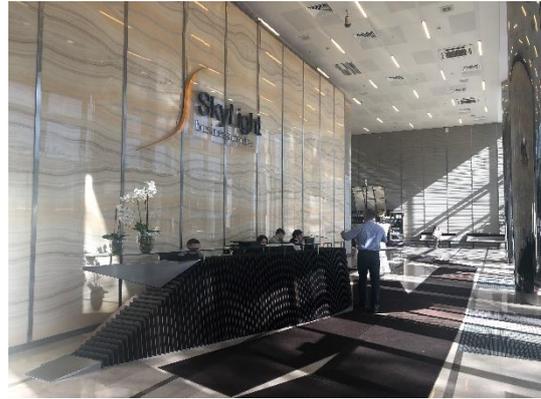
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

ПЕРИОД	1				2				3				4				5				6				7				8				
	01.12.2022	01.03.2023	01.06.2023	01.09.2023	01.12.2023	01.03.2024	01.06.2024	01.09.2024	01.12.2024	01.03.2025	01.06.2025	01.09.2025	01.12.2025	01.03.2026	01.06.2026	01.09.2026	01.12.2026	01.03.2027	01.06.2027	01.09.2027	01.12.2027	01.03.2028	01.06.2028	01.09.2028	01.12.2028	01.03.2029	01.06.2029	01.09.2029	01.12.2029	01.03.2030	01.06.2030	01.09.2030	01.12.2030
	28.02.2023	31.05.2023	31.08.2023	30.11.2023	29.02.2024	31.05.2024	31.08.2024	30.11.2024	28.02.2025	31.05.2025	31.08.2025	30.11.2025	28.02.2026	31.05.2026	31.08.2026	30.11.2026	28.02.2027	31.05.2027	31.08.2027	30.11.2027	29.02.2028	31.05.2028	31.08.2028	30.11.2028	28.02.2029	31.05.2029	31.08.2029	30.11.2029	28.02.2030	31.05.2030	31.08.2030	30.11.2030	
Чистый операционный доход (по арендаторам)	1,8%																																
№ АРЕНДАТОР																																	
001 Арендатор																																	
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 727 972 Р	1 814 371 Р	1 814 371 Р	1 794 650 Р	1 835 079 Р	1 905 090 Р	1 905 090 Р	1 884 382 Р	1 905 090 Р	2 000 344 Р	2 000 344 Р	1 978 601 Р	2 000 344 Р	1 663 042 Р	1 262 166 Р	1 248 447 Р	1 284 117 Р	1 312 653 Р	1 312 653 Р	1 298 385 Р	1 350 320 Р	1 365 159 Р	1 365 159 Р	1 350 320 Р	1 388 901 Р	1 419 766 Р	1 419 766 Р	1 404 333 Р	1 444 457 Р	1 476 556 Р	1 476 556 Р	1 460 507 Р	
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																																	
Описание в резерв																																	
Кадастровая стоимость ЗУ	17 200 Р	18 144 Р	18 144 Р	17 946 Р	18 351 Р	19 051 Р	19 051 Р	18 844 Р	19 051 Р	20 003 Р	20 003 Р	19 786 Р	20 003 Р	16 630 Р	12 622 Р	12 484 Р	12 841 Р	13 127 Р	13 127 Р	12 984 Р	13 503 Р	13 652 Р	13 652 Р	13 503 Р	13 889 Р	14 198 Р	14 198 Р	14 043 Р	14 445 Р	14 766 Р	14 766 Р	14 605 Р	
Кадастровая стоимость строения	2 246 639 Р																																
Налог на имущество	37 460 938 Р																																
Арендные платежи за землю	184 148 Р	187 305 Р																															
Прочие корректировки стоимости																																	
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,3%																																
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ	209 852 Р	213 873 Р	213 873 Р	213 676 Р	214 080 Р	214 780 Р	214 780 Р	214 573 Р	214 780 Р	215 733 Р	215 733 Р	215 516 Р	215 733 Р	212 360 Р	208 351 Р	208 214 Р	208 571 Р	208 856 Р	208 856 Р	208 713 Р	209 233 Р	209 381 Р	209 381 Р	209 233 Р	209 619 Р	209 927 Р	209 927 Р	209 773 Р	210 174 Р	210 495 Р	210 495 Р	210 335 Р	
Чистый квартальный денежный поток	1 518 120 Р	1 600 498 Р	1 600 498 Р	1 580 974 Р	1 620 998 Р	1 690 309 Р	1 690 309 Р	1 669 809 Р	1 690 309 Р	1 784 611 Р	1 784 611 Р	1 763 086 Р	1 784 611 Р	1 450 682 Р	1 053 815 Р	1 040 233 Р	1 075 546 Р	1 103 797 Р	1 103 797 Р	1 089 672 Р	1 141 088 Р	1 155 776 Р	1 155 776 Р	1 141 088 Р	1 179 282 Р	1 209 838 Р	1 209 838 Р	1 194 560 Р	1 234 283 Р	1 266 061 Р	1 266 061 Р	1 250 172 Р	
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИ)																																	
Ставка капитализации	9,25%																																
Остаточная стоимость (стоимость реверси)	54 233 263 Р																																
Комиссия брокера при реверси	-271 166 Р																																
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																																	
Парковка Ставка дискон	14,50%																																
Денежный поток	0,9832	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	0,5917	0,5720	0,5530	0,5346	0,5168	0,4996	0,4830	0,4669	0,4514	0,4363	0,4218	0,4078	0,3942	0,3811	0,3684	0,3561	0,3443	
Дисконтированный денежный поток	1 727 972 Р	1 814 371 Р	1 814 371 Р	1 794 650 Р	1 835 079 Р	1 905 090 Р	1 905 090 Р	1 884 382 Р	1 905 090 Р	2 000 344 Р	2 000 344 Р	1 978 601 Р	2 000 344 Р	1 663 042 Р	1 262 166 Р	1 248 447 Р	1 284 117 Р	1 312 653 Р	1 312 653 Р	1 298 385 Р	1 350 320 Р	1 365 159 Р	1 365 159 Р	1 350 320 Р	1 388 901 Р	1 419 766 Р	1 419 766 Р	1 404 333 Р	1 444 457 Р	1 476 556 Р	1 476 556 Р	1 460 507 Р	
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости																																	
Денежный поток	-209 852 Р	-213 873 Р	-213 873 Р	-213 676 Р	-214 080 Р	-214 780 Р	-214 780 Р	-214 573 Р	-214 780 Р	-215 733 Р	-215 733 Р	-215 516 Р	-215 733 Р	-212 360 Р	-208 351 Р	-208 214 Р	-208 571 Р	-208 856 Р	-208 856 Р	-208 713 Р	-209 233 Р	-209 381 Р	-209 381 Р	-209 233 Р	-209 619 Р	-209 927 Р	-209 927 Р	-209 773 Р	-210 174 Р	-210 495 Р	-210 495 Р	-210 335 Р	
Дисконтированный денежный поток	-206 331 Р	-203 285 Р	-196 518 Р	-189 802 Р	-183 832 Р	-178 294 Р	-172 360 Р	-166 462 Р	-161 077 Р	-156 406 Р	-151 200 Р	-146 020 Р	-141 302 Р	-134 463 Р	-127 534 Р	-123 208 Р	-119 311 Р	-115 498 Р	-111 653 Р	-107 863 Р	-104 533 Р	-101 125 Р	-97 759 Р	-94 438 Р	-91 463 Р	-88 549 Р	-85 602 Р	-82 692 Р	-80 002 Р	-77 545 Р	-74 964 Р	-72 413 Р	
Остаточная стоимость (стоимость реверси)																																	
Денежный поток	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	0,5818	0,5624	0,5437	0,5256	0,5081	0,4912	0,4749	0,4591	0,4438	0,4290	0,4147	0,4009	0,3876	0,3747	0,3622	0,3502	0,3385	
Дисконтированный денежный поток	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р		
Итого																																	
Денежный поток	1 518 120 Р	1 600 498 Р	1 600 498 Р	1 580 974 Р	1 620 998 Р	1 690 309 Р	1 690 309 Р	1 669 809 Р	1 690 309 Р	1 784 611 Р	1 784 611 Р	1 763 086 Р	1 784 611 Р	1 450 682 Р	1 053 815 Р	1 040 233 Р	1 075 546 Р	1 103 797 Р	1 103 797 Р	1 089 672 Р	1 141 088 Р	1 155 776 Р	1 155 776 Р	1 141 088 Р	1 179 282 Р	1 209 838 Р	1 209 838 Р	1 194 560 Р	1 234 283 Р	1 266 061 Р	1 266 061 Р	1 250 172 Р	
Дисконтированный денежный поток	1 492 641 Р	1 521 258 Р	1 470 624 Р	1 404 332 Р	1 391 959 Р	1 403 165 Р	1 356 461 Р	1 295 408 Р	1 267 665 Р	1 293 840 Р	1 250 775 Р	1 194 559 Р	1 188 868 Р	918 552 Р	645 052 Р	615 544 Р	615 257 Р	610 401 Р	590 084 Р	563 143 Р	570 087 Р	558 207 Р	539 627 Р	515 035 Р	514 558 Р	510 320 Р	493 334 Р	55 156 657 Р	21 385 532 Р				
Чистая приведенная стоимость	47 156 315 Р																																
Рыночная стоимость	47 160 000 Р																																

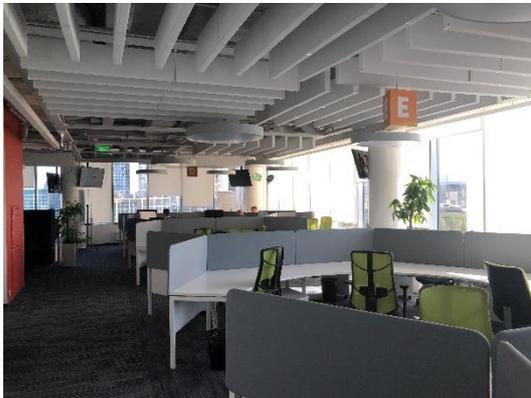
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



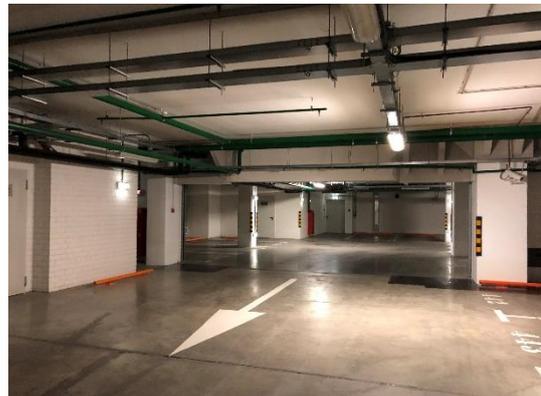
Офисные помещения (на 9 этаже)



Офисные помещения (на 8 этаже)



Подземный паркинг (на -5 этаже)



Подземный паркинг (на -4 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- Технический паспорт БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80;
- Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений;
- Бюджет эксплуатационных расходов;
- Перечень арендаторов.

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022: № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3619		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-805		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	971,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116928862,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000.41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022: № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3619		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

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

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

Лист 5

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Московской области Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

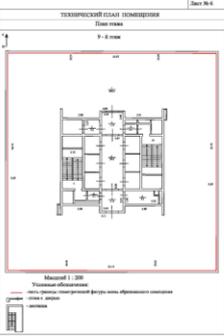
Раздел 8 Лист 6

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

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

Лист №4

Технический план помещения
План этажа
9-й этаж



Масштаб 1 : 200
Условные обозначения:
— линия в плане
— линия в разрезе
— стена
— перегородка

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Московской области Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022; № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3623		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-800		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	971,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116974071,95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000.41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022; № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3623		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022; № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3623	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77.09.0005008.3623-77.051/2022-5 19.10.2022 12:00:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:50
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3623-77.051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">77.09.0005008.3623-77.051/2022-6</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022; № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3623	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.05.2022 12:08:43
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3623-77.051/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714481197
	основание государственной регистрации:		Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3623-77.051/2022-10 Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3623-77.009/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3724-77.051/2021-8 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3724-77.051/2021-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">77.09.0005008.3623-77.051/2022-3</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277025		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3623	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	
полное наименование должности	М.П. БОЛЬШОЙ ЧЕРНЫЙ ЯЗЫКОВЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

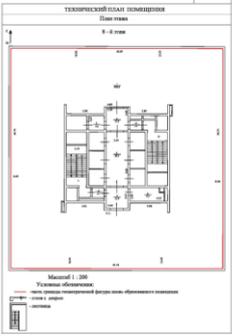
Раздел 8 Лист 6

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277025		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3623	
		Номер этажа (этажей): 8	

Лист № 4

Технический план помещения
План этажа
8 -й этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

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

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	
полное наименование должности	М.П. БОЛЬШОЙ ЧЕРНЫЙ ЯЗЫКОВЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3735		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-857		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49 кв.м		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4797906,7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия

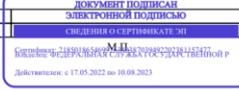


М.П. Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3735		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия



М.П. Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3735	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77.09.0005008.3735-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3735-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВКС", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сведения о сертификате ЭП М.П. 770900050083735/051/2022-1 Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3735	
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:30
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3735-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сведения о сертификате ЭП М.П. 770900050083735/051/2022-4 Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3735	
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	Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. 704882303181425167 Сторубинич, Юлия Владимировна / Сторубинич Юлия Владимировна Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3735		Номер этажа (этажей): 5	

Лист № 6

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. 704882303181425167 Сторубинич, Юлия Владимировна / Сторубинич Юлия Владимировна Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАЦИИ	инициалы, фамилия
		
	<small>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	

Лист 2

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАЦИИ	инициалы, фамилия
		
	<small>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	

Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о зарегистрированных правах				
Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 3	Всего разделов. 3	Всего листов выписки. 6	
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024				
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3738		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3738-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:34	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	19.10.2022 12:00:34		
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-3738-77/051/2022-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАЦИИ М.П. Бюро технической инвентаризации г. Москва Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 3	Всего разделов. 3	Всего листов выписки. 6	
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024				
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3738		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
4.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29		
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-3738-77/051/2022-1		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машинно-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАЦИИ М.П. Бюро технической инвентаризации г. Москва Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственной регистрации, кадастра и картографии М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственной регистрации, кадастра и картографии М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3757		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-935		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	61,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5880332,3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ (ИИ)	инициалы, фамилия
	 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3757		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Скобые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ (ИИ)	инициалы, фамилия
	 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3769		
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-866		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4816069,36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0000000:41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № _____ Сертификат: 218301863498 М.П. 770909202221121472 Подпись: 9c2d7f78163c8c57928170c572d9c182101040 p Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № _____ Сертификат: 218301863498 М.П. 770909202221121472 Подпись: 9c2d7f78163c8c57928170c572d9c182101040 p Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:		77:09:0005008.3769	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:09:0005008.3769-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:37
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008.3769-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. ИНН 77-09/0005008.3769-77/051/2022-4 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:		77:09:0005008.3769	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008.3769-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. ИНН 77-09/0005008.3769-77/051/2022-4 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

valuation.cmwp.ru