

# ОТЧЕТ №01-1-0/РД/2 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

нежилые помещения общей площадью 7 080,1 кв.м,  
расположенные в здании по адресу: Москва,  
Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

ЗАКАЗЧИК

ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

ДАТА ОЦЕНКИ

01.09.2021

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

30.09.2021.

30.09.2021.

Заместителю генерального директора

ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

г-ну Постникову Е.А.

Уважаемый Евгений Александрович!

В соответствии с Заданием № 2 от 26.08.2021 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г., заключенным между ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» и ООО «Кушман энд Вэйкфилд», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 7 080,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.

Оцениваемый объект недвижимости – офисные помещения, машиноместа в подземном паркинге, а также подсобные помещения, расположенные в бизнес-центре класса А «Скайлайт». По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» 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 01.09.2021 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», иными международными стандартами финансовой отчетности, положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014 соответственно; стандартами и правилами СРО ООО «Русское Общество Оценщиков».

Осмотр объекта оценки был произведен 30.04.2021 г. Константином Лебедевым (партнером, руководителем департамента оценки и консалтинга) и Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга).

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 01.09.2021 г. она составляет (округленно, без НДС):

**2 365 000 000 руб.**

*Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов 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@cushwake.com](mailto:Konstantin.Lebedev@cushwake.com)



# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Введение .....</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	5
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	13
1.4. Применяемые стандарты оценки.....	14
1.5. Сертификат качества .....	15
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	15
1.7. Неустойчивость рынка .....	16
1.8. Основные понятия и определения .....	17
<b>2. Описание объекта .....</b>	<b>19</b>
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности.....	19
2.3. Местоположение.....	19
2.4. Характеристики.....	22
<b>3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....</b>	<b>30</b>
<b>4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....</b>	<b>31</b>
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 .....	31
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	36
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	36
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	40
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	43
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	46
<b>5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....</b>	<b>48</b>
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	48
5.2. Доходный подход.....	50
5.3. Сравнительный подход .....	61
5.4. Затратный подход.....	62
<b>6. Согласование результатов оценки .....</b>	<b>63</b>
<b>7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....</b>	<b>64</b>
<b>8. Распределение итоговой стоимости .....</b>	<b>65</b>
<b>Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации.....</b>	<b>68</b>
<b>Приложение 2. Копии документов оценщика .....</b>	<b>74</b>
<b>Приложение 3. Финансовые модели .....</b>	<b>80</b>
<b>Приложение 4. Фотографии объекта.....</b>	<b>85</b>
<b>Приложение 5. Основные условия и положения назначения оценщиков.....</b>	<b>89</b>

<b>Приложение 6. Основные принципы оценки.....</b>	<b>95</b>
<b>Приложение 7. Копии документов, предоставленных заказчиком.....</b>	<b>102</b>

## 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 №01-1-0/РД от 30.09.2019 г.

#### б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 7 080,1 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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

*Источник: Cushman&Wakefield, Задание на оценку № 2 от 26.08.2021 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г*

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	2 365 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

*Источник: Cushman&Wakefield*

#### д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №01-1-0/РД дата составления 30.09.2021 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.09.2021 г. она составляет:

2 365 000 000 руб.

Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов рублей

или

334 035 р. / кв. м общей площади помещений

#### 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.

### 1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 7 080,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, строение 80. Полный перечень помещений представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку.
---------------	---

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда
Вид стоимости	справедливая
Дата оценки	01.09.2021
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); 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.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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»;</li> <li>– Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>– Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>– 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.</li> <li>– 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.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>– 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</li> <li>– Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не применимо (Результат оценки представить без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость).
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>– 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.</li> <li>– 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.</li> </ul>
Валюта результатов оценки	Российский Рубль
Дополнительные требования к заданию на оценку, предусмотренные ФСО №7	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку

Источник: Cushman&Wakefield, Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г.

**1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к заданию на оценку № 2 от 26.08.2021 г.)**

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 54-58	Нежилое помещение	47,5	77:09:0005008:3680	12.05.2021 77:09:0005008:3680-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3680-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3680-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 57-59	Нежилое помещение	28,5	77:09:0005008:3631	12.05.2021 77:09:0005008:3631-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3631-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3631-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 63	Нежилое помещение	12,4	77:09:0005008:3591	12.05.2021 77:09:0005008:3591-77/051/2021-9	№ 77:09:0005008:3591-77/051/2021-10 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 94,95	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3706	12.05.2021 77:09:0005008:3706-77/051/2021-9	№ 77:09:0005008:3706-77/051/2021-10 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 16	Нежилое помещение	42,0	77:09:0005008:3667	12.05.2021 77:09:0005008:3667-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3667-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 6, пом. 1-6,8,9	Нежилое помещение	971,8	77:09:0005008:3611	12.05.2021 77:09:0005008:3611-77/051/2021-7	№ 77:09:0005008:3611-77/051/2021-8 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3611-77/009/2018-2 от 20.11.2018 (Аренда)
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 13	Нежилое помещение	135,1	77:09:0005008:3660	12.05.2021 77:09:0005008:3660-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3660-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под.2, пом. 12	Нежилое помещение	110,1	77:09:0005008:3614	12.05.2021 77:09:0005008:3614-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3614-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.115-117	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3647	12.05.2021 77:09:0005008:3647-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3647-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/5 от 22.07.2015 (Аренда)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
1 0	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.127, 128	Нежилое помещение	24,8	77:09:0005008:3645	12.05.2021 77:09:0005008:36 45-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3645-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/063/2015-983/3 от 03.11.2015 (Аренда)
1 1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5 пом. 126- 128	Нежилое помещение	37,2	77:09:0005008:3791	12.05.2021 77:09:0005008:37 91-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3791-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/063/2015-983/4 от 03.11.2015 (Аренда)
1 2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3 ком. 47,48	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3800	12.05.2021 77:09:0005008:38 00-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3800-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3800-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда )
1 3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 64,65	Нежилое помещение	25,7	77:09:0005008:3610	12.05.2021 77:09:0005008:361 0-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3610-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
1 4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 121- 123	Нежилое помещение	37,2	77:09:0005008:3654	12.05.2021 77:09:0005008:36 54-77/051/2021-8	№ 77:09:0005008:3654-77/051/2021-9 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
1 5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 2, ком. 1	Нежилое помещение	941,0	77:09:0005008:3593	12.05.2021 77:09:0005008:35 93-77/051/2021-19	№ 77:09:0005008:3593-77/051/2021-20 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
1 6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 3, пом. 1,4,5,7-11	Нежилое помещение	1 777,0	77:09:0005008:3600	12.05.2021 77:09:0005008:36 00-77/051/2021-7	№ 77:09:0005008:3600-77/051/2021-8 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/063/2015-983/2 от 03.11.2015 (Аренда )
1 7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 19, ком. 1-6, 8,9	Нежилое помещение	971,1	77:09:0005008:3729	12.05.2021 77:09:0005008:372 9-77/051/2021-20	№ 77:09:0005008:3729-77/051/2021-21 от 12.05.2021 (Доверительное управление)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
1 8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 20, ком. 1-6, 8,9	Нежилое помещение	971,4	77:09:0005008:3694	12.05.2021 77:09:0005008:36 94-77/051/2021-17	№ 77:09:0005008:3694-77/051/2021-18 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/3 от 22.07.2015 (Аренда)
1 9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 22	Нежилое помещение	40,7	77:09:0005008:3664	12.05.2021 77:09:0005008:36 64-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3664-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
2 0	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 23	Нежилое помещение	128,6	77:09:0005008:3665	12.05.2021 77:09:0005008:36 65-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3665-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
2 1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 24	Нежилое помещение	12,8	77:09:0005008:3666	12.05.2021 77:09:0005008:36 66-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3666-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
2 2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 25	Нежилое помещение	18,4	77:09:0005008:3670	12.05.2021 77:09:0005008:36 70-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3670-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)Нет
2 3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 90,91	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3690	12.05.2021 77:09:0005008:36 90-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3690-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3690-77/009/2017-3 от 02.05.2017 (Аренда )
2 4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 92,93	Нежилое помещение	24,0	77:09:0005008:3691	12.05.2021 77:09:0005008:36 91-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3691-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3691-77/009/2017-3 от 02.05.2017 (Аренда)
2 5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 3	Нежилое помещение	31,7	77:09:0005008:3589	12.05.2021 77:09:0005008:35 89-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3589-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
2 6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 8	Нежилое помещение	31,3	77:09:0005008:3594	12.05.2021 77:09:0005008:35 94-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3594-77/051/2021-7 от 12.05.2021
2 7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 11	Нежилое помещение	68,1	77:09:0005008:3582	12.05.2021 77:09:0005008:35 82-77/051/2021-9	№ 77:09:0005008:3582-77/051/2021-10 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
2 8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 68-71	Нежилое помещение	49,6	77:09:0005008:3602	12.05.2021 77:09:0005008:36 02-77/051/2021-10	№ 77:09:0005008:3602-77/051/2021-11 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3602-77/009/2017-3 от 02.05.2017 (Аренда )
2 9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 72-75	Нежилое помещение	49,8	77:09:0005008:3590	12.05.2021 77:09:0005008:35 90-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3590-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/4 от 22.07.2015 (Аренда )
3 0	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 49,50	Нежилое помещение	24,9	77:09:0005008:3618	12.05.2021 77:09:0005008:361 8-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3618-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3618-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда )
3 1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 51-53	Нежилое помещение	37,3	77:09:0005008:3627	12.05.2021 77:09:0005008:36 27-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3627-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/2 от 22.07.2015 (Аренда )
3 2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 100-102	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3622	12.05.2021 77:09:0005008:36 22-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3622-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3622-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда )
3 3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 60-62	Нежилое помещение	28,5	77:09:0005008:3636	12.05.2021 77:09:0005008:36 36-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3636-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3636-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда )

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
3 4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 103-105	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3637	12.05.2021 77:09:0005008:36 37-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3637-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3637-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда )
3 5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 111-114	Нежилое помещение	49,3	77:09:0005008:3646	12.05.2021 77:09:0005008:36 46-77/051/2021-12	№ 77:09:0005008:3646-77/051/2021-13 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
3 6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 118-120	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3653	12.05.2021 77:09:0005008:36 53-77/051/2021-14	№ 77:09:0005008:3653-77/051/2021-15 от 12.05.2021
3 7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 5	Нежилое помещение	33,9	77:09:0005008:3763	12.05.2021 77:09:0005008:37 63-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3763-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
3 8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подв. 3 пом. 124	Нежилое помещение	12,4	77:09:0005008:3959	12.05.2021 77:09:0005008:39 59-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3959-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
3 9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 97-101	Нежилое помещение	62,1	77:09:0005008:3677	12.05.2021 77:09:0005008:36 77-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3677-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3677-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда )
4 0	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 94-96	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3682	12.05.2021 77:09:0005008:36 82-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3682-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3682-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда )

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 2 от 26.08.2021 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв, 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 «ВТБ Капитал – Рентный доход»
---------------	---

Источник: Cushman&Wakefield, Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г.

#### б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 5

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд», 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» №433-051331/21 от 01 июня 2021 г., срок действия договора с 01.07.2021 по 30.06.2022 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:	<a href="mailto:Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com">Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com</a>
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Cushman&Wakefield

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

ТАБЛИЦА 6

Компания оценщик:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд»
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.cushmanwakefield.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	ОСАО «ИНГОССТРАХ» Страховой полис № 433-015443/20 (Дополнительное Соглашение №2 от 01.12.2020), действует с 01.12.2020 г. по 31.12.2021 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: Cushman &amp; Wakefield

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

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

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

**1.4. Применяемые стандарты оценки**

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
5. 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 «Кушман энд Вэйкфилд», 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

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки
- В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- 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.
- 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.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра (30.04.2021 г.). Оценка объекта оценки проводится на 01.09.2021 г. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

#### 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 справедливой 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. Неустойчивость рынка

В соответствии с методическими рекомендациями стандартов оценки RICS, мы обращаем ваше внимание на следующий комментарий относительно текущей рыночной ситуации.

Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения 30 января 2020 года "глобальной чрезвычайной ситуацией в области

здравоохранения”, оказала влияние на мировые финансовые рынки. Однако, в России на дату оценки рынки недвижимости демонстрируют объемы сделок достаточные для использования в качестве сопоставимых рыночных ориентиров, на которых можно основывать суждения о стоимости. Учитывая неизвестное влияние, которое может оказать COVID-19 на рынок недвижимости в России, мы рекомендуем Вам периодически проводить оценку этого имущества.

## 1.8. Основные понятия и определения

**«Объект оценки»** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1, п. 3).

**«Земельный участок»** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

**«Улучшения земельного участка»** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**«Дата оценки»** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО №1, п. 8).

**«Цель оценки»** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО №2, п.3).

**«Подход к оценке»** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п.7).

**«Доходный подход»** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п. 15).

**«Сравнительный подход»** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО №1, п. 12).

**«Затратный подход»** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1, п. 18).

**«Стоимость объекта оценки»** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки “Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)”. (ФСО №1 п.5).

**«Итоговая стоимость»** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1 п.6).

**«Результат оценки»** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

**«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).

**«Цена объекта оценки»** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1 п.4).

## 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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
ОГРН:	1027722009941

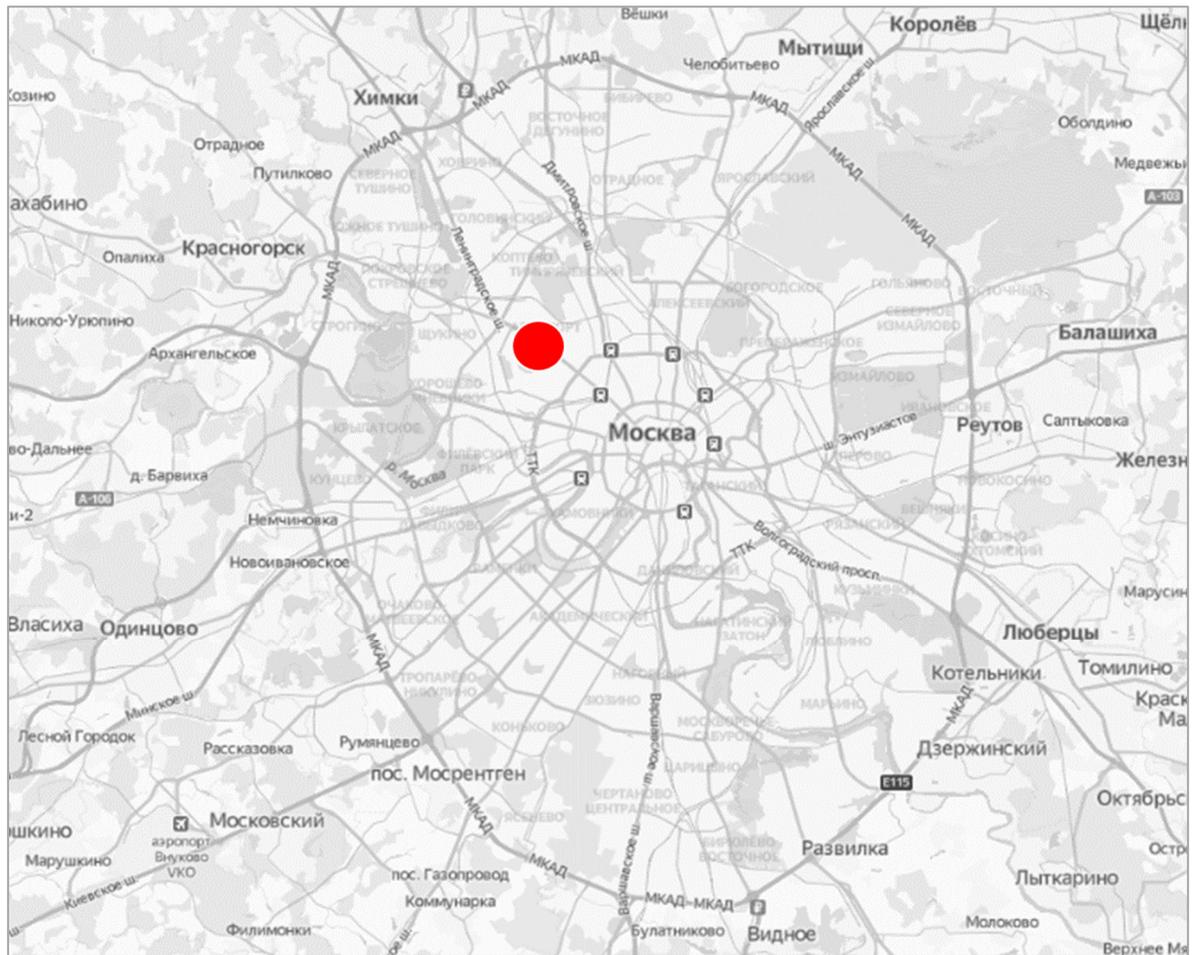
*Источник: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений*

### 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.

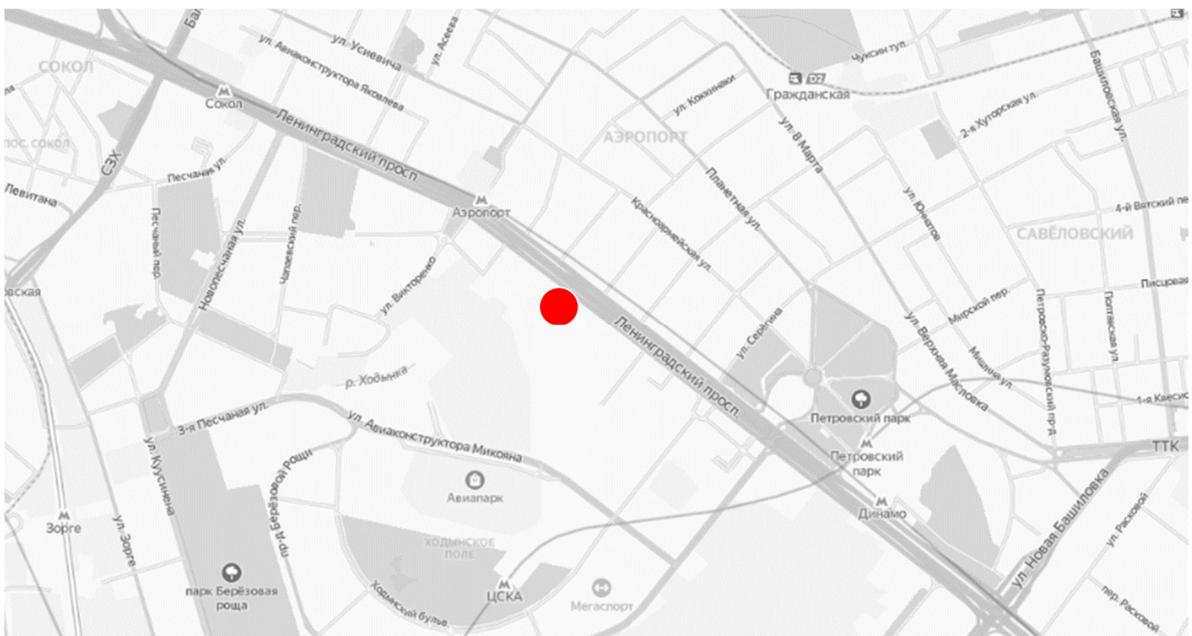
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы 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 транспортным

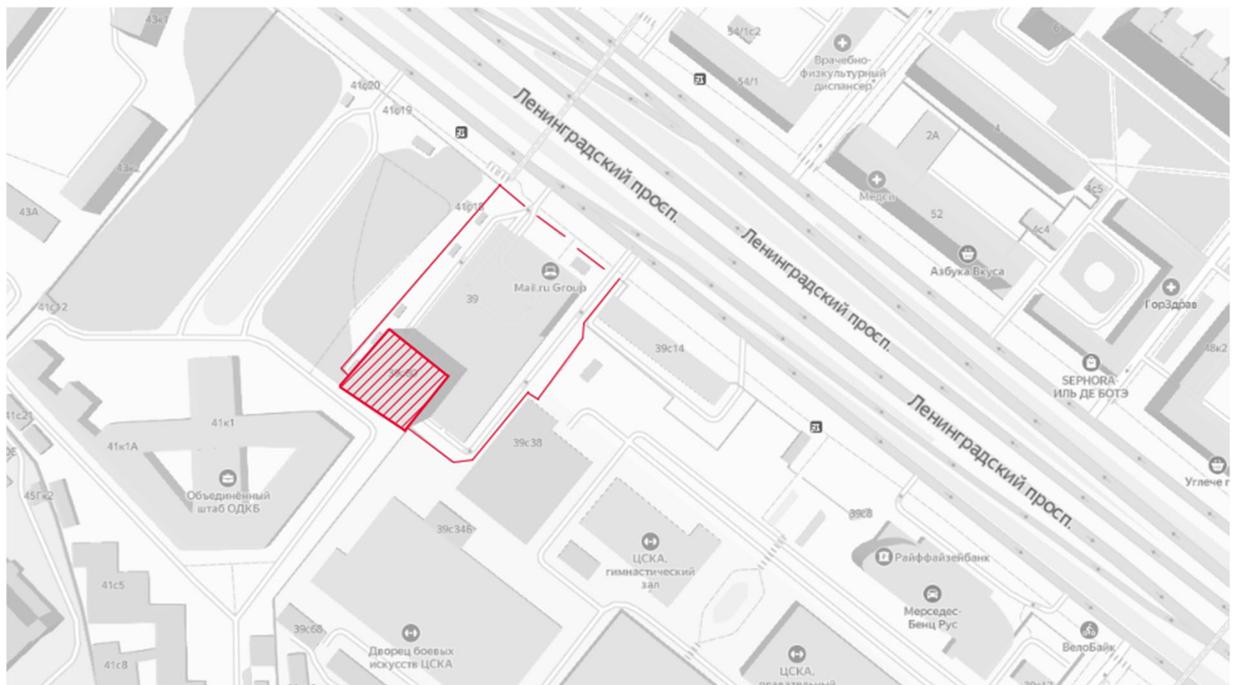
кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

## ВИДИМОСТЬ

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

## БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

## ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Как часть настоящей работы, мы не проводили анализа загрязнений почв и возможных природных опасностей для использования Объекта оценки.

Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Нам не известно о каких-либо возможных источниках загрязнения в отношении Объекта (в настоящем или в прошлом), и во время нашей инспекции мы не обнаружили каких-либо причин для беспокойства в этой связи. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Для целей настоящего анализа мы исходим из допущения об отсутствии каких-либо загрязнений.

## ВЫВОДЫ

- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной близости от объекта оценки)
- Хорошая доступность общественным транспортом.
- Интенсивность пешеходных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной близости от объекта оценки) – средняя.
- Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

## 2.4. Характеристики

ТАБЛИЦА 8



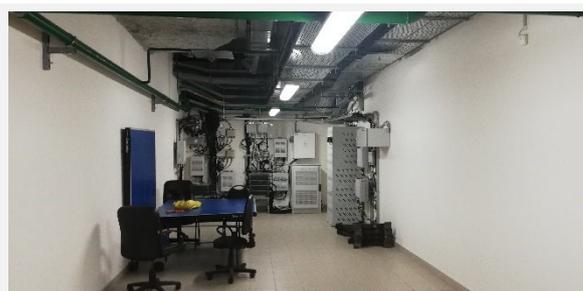
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Офисные помещения



Подземная парковка



Подсобные помещения

Источник: инспекция С&W

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 7 080,1 кв.м (и арендопригодной площадью 6 847,4 кв.м, а также 68 машиномест), расположенные в наземной и подземной части Башни Б многофункционального бизнес-центра класса А «Скайлайт» (SkyLight).

БЦ «Скайлайт» был введен в эксплуатацию в 2012 г. и представляет собой две 27-этажные функционально независимые башни (Башня А, расположенная ближе к Ленинградскому проспекту, и Башня Б, расположенная на небольшом отдалении от него), объединенные 5-этажным стилобатом и эвакуационным переходом на 22 этаже, а также имеющие 5-уровневый

подземный паркинг. Земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса А арендопригодной площадью 6 194,7 кв.м, расположенные на надземных этажах 2, 3, 6, 19 и 20, а также подсобные (складские, кладовые) помещения арендопригодной площадью 652,7 кв.м и 68 машиномест, расположенные на -5, -3, -2 и -1 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 26.08.2021 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 подсобные помещения и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 2 от 26.08.2021 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	7 080,1 кв. м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв. м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 2, 3, 6, 19 и 20, а также на -5, -3, -2 и -1 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

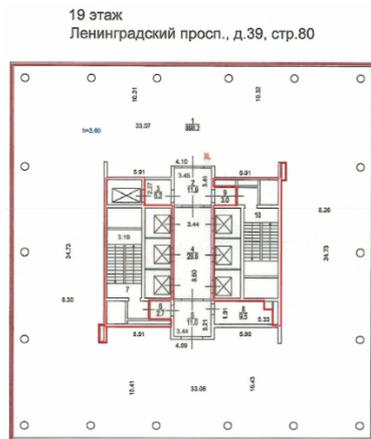
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные 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"> <li>– Центральная лифтовая группа: 5 пассажирских (скоростью 4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг)</li> <li>– Подземная часть: 2 пассажирских (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг)</li> </ul>
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии. Оборудование имеет средний коэффициент износа. Выполнение ППР и ТО оборудования проводятся по срокам регламента. <sup>3</sup>

*Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции*

<sup>3</sup> 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. 19) и подземного (эт. -3) этажей представлены ниже:



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

### 2.4.2. Имущественные права на объект оценки

#### ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права общей долевой собственности указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 2 от 26.08.2021 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.	647 137 345
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://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274.37.53782764995877/18/@5w3taxnjb?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:	7 080,1 кв. м
– офисные помещения	– 5 632,3 кв. м
– подсобные помещения (кладовые, размещение оборудования)	– 652,7 кв. м
– 68 парковочных машиномест	– 795,1 кв. м

Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (без учета площади машиномест в паркинге), включая:	6 847,4 кв. м
– офисные помещения (согласно расчетам по стандартам ВОМА)	– 6 194,7 кв. м
– подсобные помещения (кладовые, размещение оборудования) (БТИ)	– 652,7 кв. м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

#### 2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 6 847,4 кв. м, и по состоянию на дату оценки было арендовано 6 781,8 кв. м (т.е. порядка 99% общей арендопригодной площади), тогда как 65,6 кв.м (т.е. 1% общей арендопригодной площади) было свободно. Помимо этого арендаторы занимали все 68 оцениваемых машиномест в подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 795,1 кв. м).

По состоянию на дату оценки в отношении части оцениваемых помещений были заключены договора аренды, информация по которым представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 12

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, м2	Арендная ставка, р./м2/ год	Индексация, %	Ставка ОрЕх, р./м2
1	Мэйл.ру	Офис	01.10.2020	13.04.2026	1274,93	30 185	3,50%	0
2	Мэйл.ру	Офис	01.10.2020	13.04.2026	1133,86	30 185	3,50%	0
3	Мэйл.ру	Офис	16.01.2021	13.04.2026	1060,32	38 942	4,00%	7 500
4	Мэйл.ру	Офис	16.01.2021	13.04.2026	531,68	38 942	4,00%	7 500
5	Мэйл.ру	Офис	01.04.2021	13.04.2026	523,4	38 942	4,00%	7 500
6	Мэйл.ру	Офис	16.01.2021	13.04.2026	506,05	38 942	4,00%	7 500
7	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Офис	15.08.2020	15.08.2022	483,4	55 344	0,00%	8 625
8	Страйкер	Офис	04.11.2015	10.12.2023	453,4	30 975	CPI	8 048
9	Страйкер	Офис	04.11.2015	10.12.2023	227,61	30 975	CPI	8 048
10	Лайт Эстейт	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	62,1	201 157	3,00%	0
11	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Парковка	15.08.2020	15.08.2022	49,8	265 418	0,00%	0
12	Лайт Эстейт	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	49,6	200 834	3,00%	0
13	Мэйл.ру	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	49,3	282 013	4,00%	0
14	Лайт Эстейт	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	47,5	153 864	3,00%	0
15	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Парковка	15.08.2020	15.08.2022	37,3	265 063	0,00%	0
16	Мэйл.ру	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	37,2	283 729	4,00%	0
17	Страйкер	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	37,2	198 451	5,00%	0
18	Лайт Эстейт	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	37,1	200 294	3,00%	0
19	Лайт Эстейт	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	37,1	200 294	3,00%	0
20	Лайт Эстейт	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	37,1	200 294	3,00%	0
21	Мэйл.ру	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	30,9	235 678	4,00%	0
22	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Парковка	15.08.2020	15.08.2022	30,9	219 583	0,00%	0
23	Лайт Эстейт	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	28,5	153 864	3,00%	0
24	Лайт Эстейт	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	28,5	153 864	3,00%	0

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, м2	Арендная ставка, р./м2/ год	Индексация, %	Ставка ОрЕх, р./м2
25	Страйкер	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	25,7	205 653	5,00%	0
26	Лайт Эстейт	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	24,9	201 643	3,00%	0
27	Страйкер	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	24,8	198 451	5,00%	0
28	Лайт Эстейт	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	24,0	194 355	3,00%	0
29	Мэйл.ру	Парковка	06.07.2016	13.04.2026	23,6	202 354	4,00%	0
30	Лайт Эстейт	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	23,6	191 116	3,00%	0
31	Лайт Эстейт	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	23,6	191 116	3,00%	0
32	Мэйл.ру	Парковка	06.07.2016	13.04.2026	12,4	212 643	4,00%	0
33	Мэйл.ру	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	12,4	283 729	4,00%	0
34	ООО БФ Управление Инвестициями	Подсобные	01.08.2021	31.12.2021	420,5	4 596	0,00%	0
35	Инлайн технолоджис	Подсобные	01.01.2021	31.10.2021	50,0	17 237	0,00%	5 910
36	Мэйл.ру	Подсобные	01.12.2020	30.09.2022	40,7	9 793	0,00%	0
37	Си Эс Эл Беринг Биотерапис	Подсобные	10.01.2019	31.07.2022	31,7	11 268	0,00%	0
38	Мэйл.ру	Подсобные	01.12.2020	30.09.2022	18,4	9 793	0,00%	0
39	Мэйл.ру	Подсобные	01.12.2020	30.09.2022	12,8	9 793	0,00%	0
40	Ростелеком	Подсобные	05.07.2018	04.07.2023	4,0	5 000	0,00%	0
41	МТС	Подсобные	01.12.2012	30.11.2026	3,0	16 667	0,00%	0
42	Вымпел-Коммуникации	Подсобные	01.09.2020	30.06.2022	2,0	60 000	0,00%	0
43	Пилар	Подсобные	15.12.2016	15.01.2022	2,0	133 844	0,00%	0
44	Мегафон	Подсобные	01.10.2015	30.09.2021	2,0	43 264	0,00%	0
45	Структурная вакансия	Подсобные	01.09.2021	31.08.2029	65,6	0	СРІ	0

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

### 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 / Подсобное
Правомочные способы использования	Офисное / Подземный паркинг / Подсобное
Финансово осуществимые способы использования	Офисное / Подземный паркинг / Подсобное
Максимально эффективный способ использования	Офисное / Подземный паркинг / Подсобное

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 и подсобные (кладовые) помещения (на различных уровнях подземного паркинга Башни Б). При этом большая часть данных помещений (порядка 99% арендопригодной площади) сдано в аренду в их текущем виде сторонним арендаторам (преимущественно на основе долгосрочных договоров аренды) и приносит 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<sup>4</sup>

#### 4.1.1. Глобальный контекст

Эпидемиологическая угроза становится постоянным фактором, роль недвижимости растёт

Становится все более очевидно, что полностью побороть инфекцию в обозримом будущем не удастся. Это означает, что странам придется научиться жить в условиях повышенной опасности и растущей тревожности населения.

В этой связи на объекты недвижимости (офисы, торговые центры, отели) ложится новая функция – обеспечение эпидемиологической безопасности. В 2021 году рынок будет искать решения, позволяющие гарантировать безопасность в зданиях. Это станет важным фактором капитализации.

#### Глобальный контекст – Восточная Европа

В восточной Европе затишье. Инвестиционная активность в Восточной Европе остается очень низкой. По итогам 5 месяцев 2021 года инвестиции составили 5 млрд евро, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Практически во всех странах региона наблюдается одинаковое сокращение.

ГРАФИК 1



Источник: Cushman & Wakefield, 2021 г.

#### 4.1.2. Россия: фундаментальные факторы

- «Третья волна» заражений пока не отражена в экономических прогнозах.
- Прогнозные показатели за три месяца незначительно снижены.
- Стремительно растут цены производителей.

<sup>4</sup> Обзор рынка Отдела исследований Cushman & Wakefield MARKETBEAT, 2 кв. 2021 г., июль 2021

- Продолжается цикл повышения банковских ставок.

В таблице ниже представлены основные макроэкономические показатели

ТАБЛИЦА 14

Российская Федерация - основные экономические прогнозы							
Год	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ВВП рост (%)	1,81%	-2,54%	2,74%	3,24%	1,65%	1,77%	1,60%
Инфляция, %	4,40%	3,39%	5,70%	3,74%	2,14%	3,76%	4,43%
Обменный курс (средний за год)	64,7	72,1	74,5	68,3	59,6	51,3	45,7

Источник: Moody's, июль 2021 г.

### «Неожиданная» третья волна заражений

Правительство и бизнес оказались не готовы к росту заражений в июне. Сказалась усталость от локдаунов и нежелание слушать алармистов. Мы полагаем, что в июле распространение инфекции удастся взять под контроль.

Вакцинация рассматривается как панацея – Россия по прежнему отстает по темпам вакцинации от европейских стран.

### Затухающий рост экономики после пандемии

ГРАФИК 2



Источник: Cushman & Wakefield, Moody's, 2021 г

### Инфляционные «ножницы»

Темпы роста цен производителей втрое превышают потребительскую инфляцию. Если в 2020 году наиболее успешными были те, кто смогли оптимизировать издержки, то сегодня все зависит от того, удастся ли каскадировать рост цен вниз по цепочке.

#### Финансовые рынки:

- На фоне роста инфляции и опережающих инфляционных ожиданий ЦБ продолжает повышать ключевую ставку. 23 июля Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 6,50% годовых.
- Строительство остается основным драйвером роста экономики, поэтому льготная ставка по ипотечным кредитам стала играть важную регулируемую роль. Это означает, что правительство фактически не может отменить программу субсидирования, так как это будет воспринято рынком как смена экономической политики.
- ЦБ неоднократно выражал беспокойство по поводу стремительного роста ипотечных портфелей.

### Инфляция в широком смысле:

- В 2020 г. инфляция в производстве и на потребительском рынке рассинхронизировались. Для того, чтобы сохранить продажи и долю рынка, производители включились в гонку издержек, что привело к ослаблению цен производителей.
- В 2021 г. в производстве накопилось высокое инфляционное давление, которое реализуется в почти 20% роста цен производителей.
- Наряду с укреплением рубля этот фактор будет стимулировать импорт сырья и оборудования. Возможно правительство будет вынуждено пойти на усиление защитных мер для внутреннего рынка.

### Ипотечный импульс сохраняется

С января по май включительно ипотечный долг вырос на 8,2%. За аналогичный период прошлого года рост составил лишь 4,8%. Активизация рынка, начавшаяся во второй половине 2020 года, не только сохраняет момент, но и является драйвером для других отраслей. Тем не менее, накапливаются факторы усталости: снижение темпов досрочного погашения, сильный рост срока кредитования.

ГРАФИК 3



Источник: анализ Cushman & Wakefield, 2021 г.

### Потребительский сегмент под давлением

В начале 2021 года кредитование корпораций активизировалось.

Кредитное сжатие в экономике в январе-феврале 2021 года сменилось динамичным ростом. Однако эффект увеличения ключевой ставки пока что не отражен в статистике.

Также следует помнить о сильном росте цен производителей и необходимости покрывать кассовые разрывы.

Важно отметить неравномерность динамики кредитного рынка в региональном разрезе: в отдельных регионах (Владимирская область, Санкт-Петербург, Чеченская республика, Мурманская область и т.д.) кредитование продолжает сжиматься.

Снижение кредитования оптовой и розничной торговли говорит об уменьшении ассортимента и насыщения товарных цепочек. Это означает, что рассчитывать на торговый ренессанс летом не приходится.

### Риски. Фрустрация – главная угроза для бизнеса

Повышение тревожности среди работников и потребителей, фрустрации от ощущения безысходности – это те факторы, с которыми бизнесу придется справляться в этом году.

ГРАФИК 4



Источник: ЦБ РФ, анализ Cushman & Wakefield, 2021 г

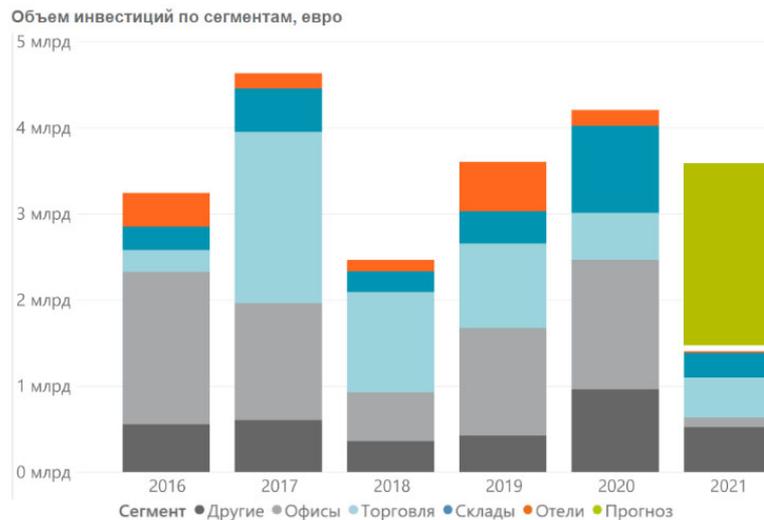
До сих пор факторы психического здоровья и психологического комфорта не играли столь важной роли при ведении бизнеса.

### 4.1.3. Инвестиционный рынок

#### ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

В 2021 г. наблюдается стагнация инвестиционного рынка. В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. В 2021 году наблюдается слабый, хотя и сбалансированный по сегментам инвестиционный рынок. Можно ожидать небольшой активизации во втором полугодии, но на чудеса рассчитывать не приходится.

ГРАФИК 5



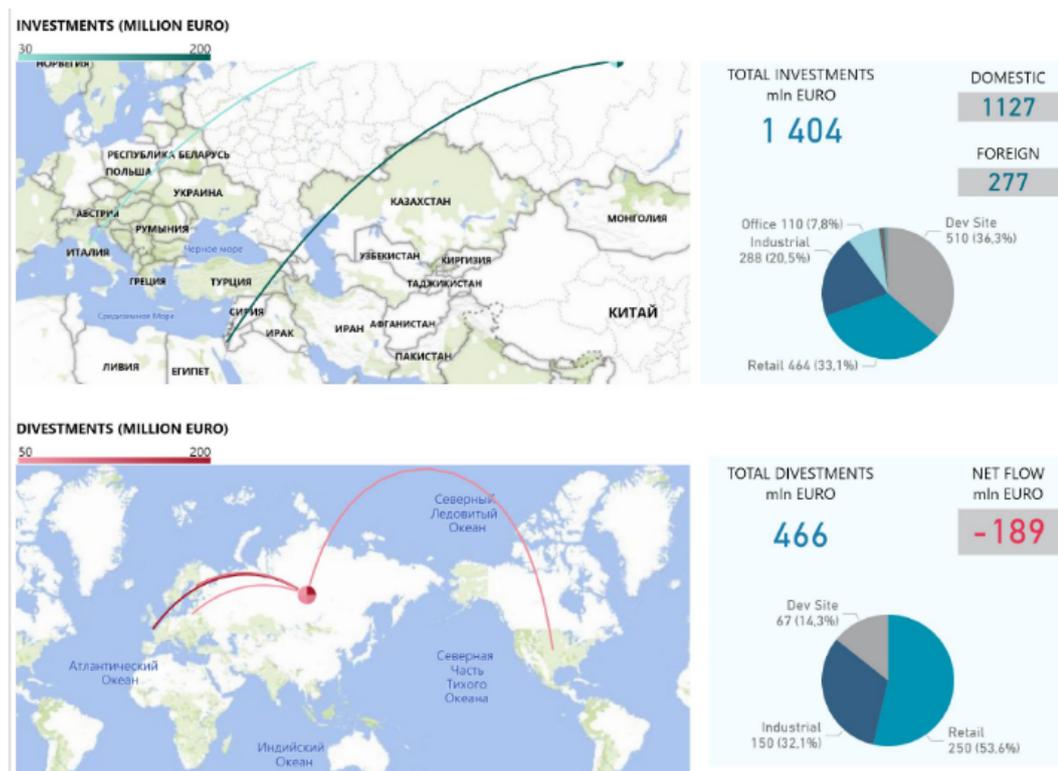
Источник: Moody's, анализ Cushman & Wakefield, 2021 г.

#### РОССИЯ НА ГЛОБАЛЬНОМ РЫНКЕ ИНВЕСТИЦИЙ

Отток иностранного капитала продолжается:

- 250 млн евро - чистый отток иностранного капитала, 1 полугодие 2021 г.
- 102 млн евро - чистый отток иностранного капитала за 2020 г.
- 309 млн евро - чистый отток иностранного капитала за 2019 г.

За 5 месяцев 2021 года трансграничные инвестиции составили 25% от общего объема. Однако сохраняется чистый отток иностранных денег. С 2019 года на российском рынке около 600 млн евро иностранного капитала было замещено отечественным.



Источник: Moody's, анализ Cushman & Wakefield, 2021 г.

### Прогноз на второе полугодие 2021:

- Рост ключевой ставки приведет к росту ипотечной ставки и повышению долговой нагрузки на домохозяйства.
- «Инфляционные ножницы» - опережающая инфляция цен производителей вызовет локальные кассовые разрывы в цепочках поставок.
- Строительство остается основным драйвером экономики. При оптимистичном сценарии импульс сохранится и в 2022 г.
- Переход ко «второму рубежу» борьбы с эпидемией: разворачивание массовой вакцинации. Задача производства вакцин решена - теперь стоит задача эффективной вакцинации большого числа людей. От этого зависит оценка рисков в экономике на 2022 г.

### СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Мнение международных участников российского рынка недвижимости относительно ставок капитализации для премиальной торговой и офисной недвижимости, расположенной в г. Москва, приведено в таблице ниже.

Ставки капитализации по итогам 1П 2021	Офисная недвижимость
C&W	9%
Colliers	9 - 9,5%
JLL	8,5 - 10%

Ставки капитализации по итогам 1П 2021	Офисная недвижимость
CBRE	9,25%

Источник: данные сайтов компаний Colliers, JLL, CBRE

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 8,5% - 10,0%.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

## 4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

- На рынке происходят структурные изменения. Уровень деловой активности остается высоким. Объем заключенных сделок превышает показатель аналогичного периода 2020 г. на 28%, ведется активное строительство, рост уровня вакансии сдерживается одновременным вводом крупного объема built-to-suit. С учетом результатов первого полугодия среднесрочный прогноз был пересмотрен в позитивную сторону.
- Новое строительство превысит 500 тыс. кв. м впервые за 5 лет за счет ввода крупных built-to-suit объектов, при этом ввод большинства спекулятивных объектов придется на второе полугодие.

На рынке наблюдается позитивная динамика показателей, которая сохранится до конца года.

**Москва 1-2 кв. 2021 г.**

**Класс А, В+ и В-**

**18,78** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**446** тыс. кв. м

Новое строительство

**1,88** млн кв. м (10%)

Количество свободных площадей

**957** тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**9%**

Ставка капитализации на «прайм» офисы

Источник: отдел исследований C&W

### 4.3.1. Новое строительство

Рынок получил импульс благодаря высокой деловой активности крупных корпораций, а также за счет реализации проектов BTS (built-to-suit). По мере затухания импульса спрос станет более сдержанным, рост ставок аренды замедлится, а отложенным эффектом замедления рынка станет снижение темпов ввода новых объектов.

Прогноз на 2021-2025 год можно охарактеризовать следующим:

- Активность арендаторов и высокая инфляция цен производителей будут драйверами роста ставок аренды в 2021-2022гг. Позднее показатель стабилизируется.
- Чистое поглощение останется положительным в ближайшие 2-3 года.
- В ближайшие годы новое строительство будет интенсивным – 350-400 тыс. кв. м ежегодно.

- Уровень свободных площадей будет держаться на уровне 11%.

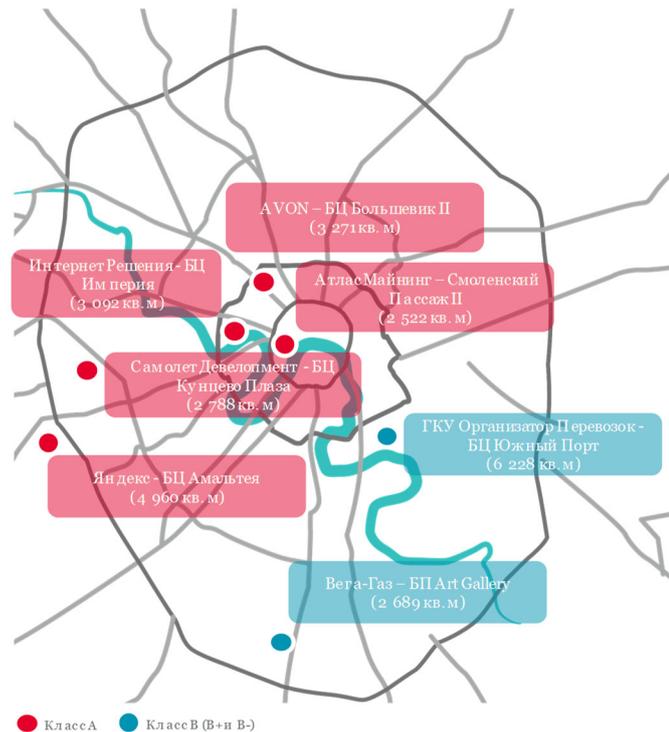
### 4.3.2. Спрос

Ожидается сохранение спроса на уровне прошлого года. Снижение спекулятивного спроса по сравнению с 2018-2019 гг. компенсируется сделками built-to-suit.

Источник: отдел исследований C&W

Сумма сделок аренды и продажи первого полугодия составила 961 тыс. кв. м, что на 28% выше аналогичного показателя прошлого года. Подобная динамика обусловлена двумя ключевыми факторами: локдауном и сдержанной активностью арендаторов во 2 квартале прошлого года, а

#### Крупнейшие сделки новой аренды, 1 кв. 2021 г.



также спросом со стороны крупных корпораций в 2021 году. Структура ключевых игроков рынка не претерпела изменений: крупнейшие сделки по-прежнему заключаются с участием гос.

**1 млн кв. м**

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы  
Январь – июль 2021 г.

**1,55 млн кв. м**

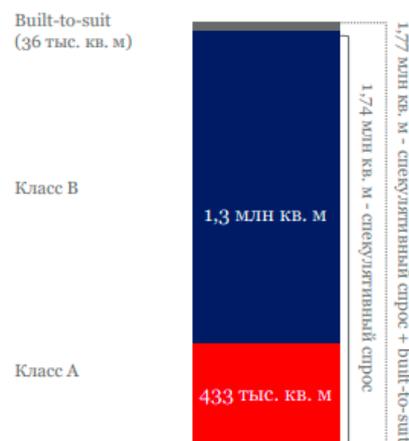
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы  
Прогноз на 2021 г.

структур, компаний банковского и IT секторов. Также стоит отметить, что, несмотря на возросшую популярность операторской модели ведения бизнеса в сфере гибких офисов, игроки сегмента попрежнему заключают крупные сделки аренды.

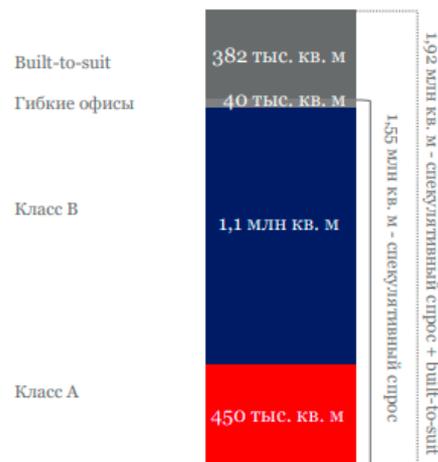
Источник: отдел исследований C&W

Рынок офисной недвижимости оказался устойчив к турбулентности внешних факторов. Однако очевидна трансформация сегмента, что можно наглядно заметить при анализе структуры спроса.

### Композиция спроса: 2013



### Композиция спроса: 2021 (прогноз)



Источник: отдел исследований C&W

Активность на рынке сохранилась, но произошли структурные изменения – сокращение «спекулятивного спроса» и трансформация моделей взаимодействия собственника и арендатора. В новой реальности годовой объем спроса сдвинулся от 1,9-2 млн кв. м в 2017-2019 гг. в сторону 1,5-1,6 млн кв. м. Этот уровень сохранится в ближайшие несколько лет. Снижение «спекулятивного спроса» компенсируется большим объемом built-to-suit проектов для государственных компаний и крупных корпораций. В 2021 г. ожидается, что совокупный объем спроса с учетом объектов BTS составит 1,92 млн кв. м, что соответствует докризисному уровню. Сравнив структуру спроса 2013 г. и 2021 г., можно отметить изменение доли спекулятивной составляющей. Ранее объем проектов built-to-suit составлял минимальную долю в структуре сделок, а в 2021 году сегмент BTS будет формировать 20% от совокупного спроса.

Собственники офисных объектов стали размещать гибкие рабочие пространства на своих площадях, тем самым предоставляя потенциальному арендатору вариативность при поиске подходящего варианта размещения.

**276 ТЫС. КВ. М**

Объем рынка гибких рабочих пространств в Москве  
Июль 2021 г.

**1,47%**

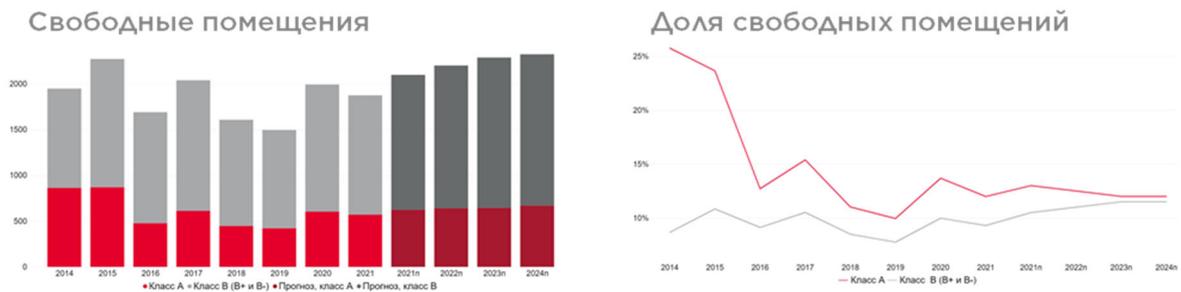
Доля сегмента от общего предложения офисных площадей  
Июль 2021 г.

Источник: отдел исследований C&W

На данный момент в Москве функционирует 148 гибких рабочих пространств, 107 из которых являются сетевыми. Доля последних в общем предложении по объему площадей значительно превосходит несетевые и составляет 83%. Одним из ключевых преимуществ портфельных операторов является возможность предложить клиенту, заинтересованному в аренде гибкого офиса, возможность выбора площадок с учетом запрашиваемой локации, стоимости и типа здания. На рынке продолжают появляться новые игроки, причем зачастую это landlord-activated операторы. Например, Enka анонсировала открытие двух площадок в собственных объектах под брендом Flexity, а компания Pridex – гибкого офиса Multispace в бизнес-центре на 1-м Щипковском пер., 5. Ранее о планах открыть коворкинги в каждом округе Москвы на базе собственных объектов столичных АТС заявлял оператор Территория (структура АФК «Системы»). Гибкие офисы позволяют формировать предложение с учетом нужд клиентов не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в регионах России. Так, в рамках проекта Alfa Summer Space были открыты два технологичных коворкинга, в которых сотрудники Альфа Банка смогут работать удалённо вплоть до 30 сентября. Такое решение в компании внедрено для повышения вариативности выбора рабочих пространств и предотвращения эмоционального выгорания работников. Переход на гибридный формат работы является одним из ключевых факторов дальнейшего развития сегмента. В 2021 году заявлены к открытию 36 площадок общей площадью 133 тыс. кв. м. Однако около 70% площадей являются опциями built-to-suit, и их

открытие случится в случае наличия заинтересованного арендатора. Поэтому реалистичным прогнозом является рост доли сегмента до 1,7% в 2021 году

### 4.3.3. Предложение свободных офисных площадей



\*Данные по 2021 году:

2021 – актуальные данные за 7 месяцев ; 2021n – прогноз на конец года

Источник: отдел исследований C&W

Временное снижение уровня вакансии связано с одновременным вводом большого объема built-to-suit объектов. К концу года показатель вернётся на уровень конца 2020 года.

Доля свободных площадей на конец июля составила 10,1%. По сравнению с результатами 2020 года показатель снизился на 1,7 п.п. в классе А и на 0,7 п.п. в классе В. На динамику показателя оказали влияние следующие факторы:

- 1) Сохранение активности со стороны арендаторов.
- 2) Снятие жестких ограничений в начале года, которое привело к тому, что многие сотрудники вернулись в офис или перешли к гибриднему графику работы вместо 100% удаленной работы. Компании стали менее активно предлагать свои площади в субаренду.
- 3) Одновременный ввод крупного объема BTS проектов в сочетании со сдержанным спекулятивным строительством.

### 4.3.4. Поглощение

Рекордное строительство BTS проектов удерживает поглощение в положительной зоне. В конце года с вводом новых спекулятивных проектов показатель снизится.

Чистое поглощение, тыс. кв. м

Год	Класс А	Класс В
2010	335	817
2011	395	541
2012	247	536
2013	263	767
2014	32	424
2015	318	105
2016	467	557
2017	93	55
2018	243	352
2019	202	293
2020	-7	-262
1 пол. 2021	378	163

При анализе чистого поглощения в период 2010-2021 гг. можно заметить, что вплоть до 2016 года показатель в классе В превышал показатель в классе А. Однако в последние 5 лет ситуация поменялась и поглощение в классе А стало существенно выше. Это означает, что с рынка выбираются более качественные площади, идет замещение класса В классом А.

**541**

**ТЫС. КВ. М**

**Чистое поглощение**  
Июль 2021 г.

**408**

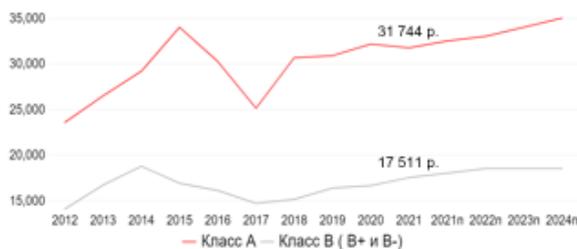
**ТЫС. КВ. М**

**Чистое поглощение**  
Прогноз на конец 2021 г.

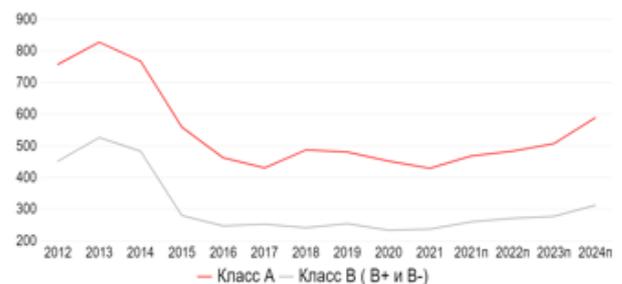
#### 4.3.5. Ставки аренды

Полученный рынком импульс отразится на уровне арендных ставок. Ключевыми драйверами роста показателя будут активность арендаторов и высокая инфляция цен производителей. Рост ставок замедлится по мере «затухания» импульса.

**Ставки аренды в рублевом исчислении\***



**Ставки аренды в долларовом исчислении\***



\*Данные по 2021 году: 2021 – актуальные данные за 4 месяца; 2021n – прогноз на конец года

По итогам первых семи месяцев 2021 года средневзвешенная ставка аренды снизилась на 3,4% по сравнению со значением 2020 года. Подобная динамика определяется снижением показателя в классе А на 2,6%, т.к. в июне прошлого года была заключена крупная сделка предварительной аренды в премиальном здании. Без учета этой сделки ставки класса А остались на уровне прошлого года. В свою очередь, в классе В ставка аренды выросла на 3,6%.

### 4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект<sup>5</sup>

#### 4.4.1. Предложения по аренде сопоставимых офисов

Согласно данным компании Knight Frank, проводившей анализ арендных ставок по проектам из конкурентной зоны для БЦ «Скайлайт» (в котором расположены оцениваемые помещения), офисный рынок зоны расположения Объекта оценки (вдоль Ленинградского проспекта) характеризуется высоким спросом на офисы, но одновременно и насыщенностью предложения,

<sup>5</sup> Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

при этом стабильный спрос, а соответственно и высокие ставки аренды, присущи в основном объектам класса А (к которым относится и Объект оценки).

По информации компании Knight Frank, к конкурентному окружению БЦ «Скайлайт» относятся следующие проекты:

- Алкон;
- Алкон II;
- Искра-Парк;
- ВТБ Арена Парк зд. 8;
- Большевик;
- Большевик Фаза II.

Детальная информация по предложениям в рассматриваемых проектах представлена ниже:

## ПАСПОРТА ОБЪЕКТОВ В ЗОНЕ КОНКУРЕНЦИИ



### Алкон

*Ленинградский пр-т, 72*

Год ввода: 2012

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 70 516

Площадь в аренду, кв. м: 5 614

Вакантность: 8,0%

Запрашиваемая ставка аренды\*,  
руб./кв. м/год: 29 909

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 7 500

Состояние: с отделкой

Блоки от/до, кв. м: 143/2 305

Средний размер блока, кв. м: 802



### Алкон II

*Ленинградский пр-т, 70*

Год ввода: 2020

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 25 080

Площадь в аренду, кв. м: 4 357

Вакантность: 17,4%

Запрашиваемая ставка аренды,  
руб./кв. м/год: 31 000

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 8 000

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 497/3 860

Средний размер блока, кв. м: 2 178



### ВТБ Арена Парк зд. 8

*Ленинградский пр-т, 36*

Год ввода: 2020

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 30 033

Площадь в аренду, кв. м: 19 654

Вакантность: 65,4%

Запрашиваемая ставка аренды,  
руб./кв. м/год: 28 438

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 7 875

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 1 460/1 533

Средний размер блока, кв. м: 1 512

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

## ПАСПОРТА ОБЪЕКТОВ В ЗОНЕ КОНКУРЕНЦИИ



### Большевик

Ленинградский пр-т, 15

Год ввода: 2014-2017

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 29 211

Площадь в аренду, кв. м: 4 228

Вакантность: 14,5%

Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год: 33 832

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 8 500

Состояние: с отделкой

Блоки от/до, кв. м: 140/1 497

Средний размер блока, кв. м: 705



### Большевик Фаза II

Ленинградский пр-т, 15

Год ввода: не введен

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 27 046

Площадь в аренду, кв. м: 22 588

Вакантность: 83,5%

Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год: 29 000

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 8 500

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 620/3 502

Средний размер блока, кв. м: 1 882



### Искра-Парк

Ленинградский пр-т, 35

Год ввода: 2019

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 55 596

Площадь в аренду, кв. м: 46 701

Вакантность: 84,0%

Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год: 27 000

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 7 500

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 679/6 059

Средний размер блока, кв. м: 3 890

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

По данным компании Knight Frank, средневзвешенный показатель ставки аренды офисов (с учетом состояния и площади оцениваемых офисных помещений в БЦ «Скайлайт») для конкурентного окружения составляет 32 356 р./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС) и рыночный уровень запрашиваемых арендных ставок для оцениваемых офисных помещений находится в диапазоне **31 000 -33 000 р./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС)**.

### 4.4.2. Сделки по продаже сопоставимых офисов

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

ТАБЛИЦА 15

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 арендопригодной<sup>6</sup> площади рассматриваемых объектов.

<sup>6</sup> По данным компании Cushman & Wakefield, в расчетах компании Knight Frank используются арендопригодные площади анализируемых 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)**.

#### 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 16

##### 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.

Экономические характеристики	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.
	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.

#### 4.5.1. Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости

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<sup>7</sup>:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

- На рынке офисной недвижимости доля свободных площадей в конце 2 кв. 2021 г. составила 10,1%.
- Поглощение остаётся в положительной зоне за счет ввода крупных объектов built-to-suit в 2021 году. К концу года с вводом новых спекулятивных проектов показатель снизится

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611., п. 22е.

- В 2021 году активность арендаторов остаётся на уровне 2020 года, однако будут происходить изменения в структуре спроса.
- Новое строительство 2021 года превысит показатель прошлого года за счет ввода нескольких крупных built-to-suit проектов. В 2022 году показатель снизится. Сохранится дефицит качественных крупных блоков.
- Новое строительство (классы А и В) в 2021 г. составит 510 000 кв. м.
- 86% нового строительства в первом полугодии. 2021 г. представлено объектами built-to-suit;
- Сумма сделок аренды и продажи первого полугодия 2021 г составила 961 тыс. кв. м, что на 28% выше аналогичного показателя прошлого года.
- Среднерыночная арендная ставка для офисов класса А в Москве составляет 31 744 р./кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов).
- С учетом информации по арендным ставкам для конкурентного окружения офисная арендная ставка для Объекта оценки находится в диапазоне 31 000 – 33 000 р./кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов).
- Ставка капитализации на «прайм» офисы в Москве составляет 9%.
- Цены по фактическим сделкам продажи офисных объектов в 2020-2021 гг. находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади.
- Инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющаяся прямым аналогом для Объекта оценки, была заключена на уровне на уровне 395 831 р.<sup>8</sup> за кв. м арендопригодной площади (не включая НДС).

---

<sup>8</sup> Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

## 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.<sup>9</sup>, 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<sup>10</sup>).

#### 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

---

<sup>9</sup> 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»)

<sup>10</sup> 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 и подсобных (кладовых) помещений, 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 6 194,7 кв. м, а арендопригодная площадь всех оцениваемых подсобных помещений составляет 652,7 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 68 машиномест общей площадью 795,1 кв. м (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществляется 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 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»), с учетом информации по арендным офисным ставкам по проектам в конкурентном окружении для Объекта оценки, рыночный

уровень запрашиваемых арендных ставок для оцениваемых офисных помещений находится в диапазоне 31 000 -33 000 р./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 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
Фотография						
Название БЦ	Skylight	Skylight	Алкон II	Алкон (Блок Лондон)	Искра	ВТБ Арена парк (Строение 11)
Арендная ставка, р. за 1 кв. м в год		35 000 Р	31 000 Р	37 823 Р	33 250 Р	37 500 Р
Арендная площадь, кв. м	7 080	1 391	948	2 448	5 295	800
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Корректировки		Текущее предложение				
Статус		Текущее предложение				
Площадь	7 080	1 391	948	2 448	5 295	800
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., 70	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С11
Удаленность от центра, км	7	7	9	9	6	6
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
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Источник	Клиент	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255582803/">https://www.cian.ru/rent/commercial/255582803/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255519816/">https://www.cian.ru/rent/commercial/255519816/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257522192/">https://www.cian.ru/rent/commercial/257522192/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255935678/">https://www.cian.ru/rent/commercial/255935678/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249879654/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249879654/</a>
Контакт		+7 968 012-38-60	+7 981 666-24-48	+7 967 269-48-54	+7 983 666-59-05	+7 968 012-38-60

Источник: анализ C&W



- Объект оценки**  
Бизнес центр  
Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80  
Москва
- 1** [Предложение аренды](#)  
Бизнес центр  
Ленинградский просп., 39  
Москва
- 2** [Предложение аренды](#)  
Бизнес центр  
Ленинградский просп., 70  
Москва
- 3** [Предложение аренды](#)  
Бизнес центр  
Ленинградский просп., 72к1  
Москва
- 4** [Предложение аренды](#)  
Бизнес центр  
Ленинградский просп., 35  
Москва
- 5** [Предложение аренды](#)  
Бизнес центр  
Ленинградский просп., 36С11  
Москва

Источник: анализ C&W

**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-2021, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -5,5%<sup>11</sup>.

#### Площадь зданий / помещений

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

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

#### Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2021<sup>12</sup>.

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

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 1-5, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов.

#### 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-2021. К расчетам для арендных ставок объектов-аналогов, включающих эксплуатационные расходы, в качестве корректировки была принята средняя годовая величина

---

<sup>11</sup> СРК-2021, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

<sup>12</sup> СРК-2021 стр 61. Функция зависимости:  $y=47,915x^{-0,314}$

эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере -5 157 р. (без учета НДС)<sup>13</sup>.

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.

---

<sup>13</sup> СРК-2021, стр. 105, табл. 60

ТАБЛИЦА 18

<b>Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений</b>						
<b>Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80</b>						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	Skylight	Skylight	Алкон II	Алкон (Блок Лондон)	Искра	ВТБ Арена парк (Строение 11)
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		35 000 Р	31 000 Р	37 823 Р	33 250 Р	37 500 Р
Арендная площадь, кв.м	7 080	1 391	948	2 448	5 295	800
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение				
Корректировка, %		-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	29 295 Р	35 743 Р	31 421 Р	35 438 Р
Площадь	7 080	1 391	948	2 448	5 295	800
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	29 295 Р	35 743 Р	31 421 Р	35 438 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., 70	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С11
Удаленность от центра, км	7	7	9	9	6	6
Корректировка, %		0%	8%	8%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	31 700 Р	38 678 Р	29 937 Р	33 763 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
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	31 700 Р	38 678 Р	29 937 Р	33 763 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	33 075 Р	31 700 Р	38 678 Р	29 937 Р	33 763 Р
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	0 Р	-5 157 Р	0 Р	-5 157 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	33 075 Р	31 700 Р	33 521 Р	29 937 Р	28 606 Р
Источник	Клиент	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/255582803/">https://www.cian.ru/rent/commercia/255582803/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/255819816/">https://www.cian.ru/rent/commercia/255819816/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/257522192/">https://www.cian.ru/rent/commercia/257522192/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/255935678/">https://www.cian.ru/rent/commercia/255935678/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/249879654/">https://www.cian.ru/rent/commercia/249879654/</a>
Контакт		+7 968 012-38-60	+7 981 666-24-48	+7 967 269-48-54	+7 983 666-59-05	+7 968 012-38-60
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	31 368 Р					
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл.расх.)	31 000 Р					

Источник: анализ С&amp;W

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 31 000 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

**Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на наземной парковке**

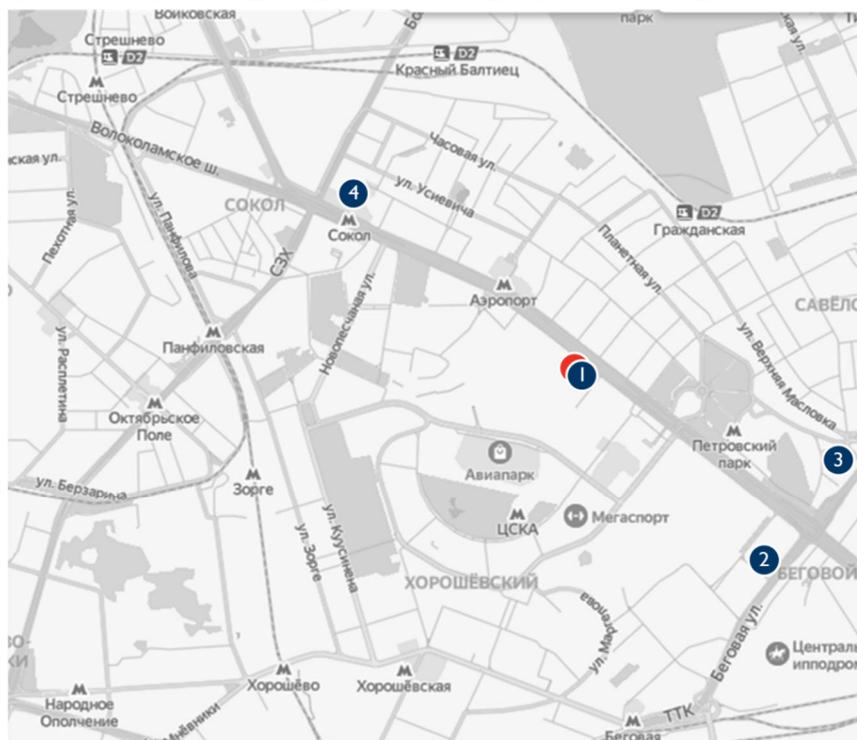
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 19

<b>Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки</b>					
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80					
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название		БЦ Skylight	Монарх	ВТБ АренаПарк	ЖК Соколиное Гнездо
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)		16 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	15 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год		192 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	180 000 Р
Эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	242	1	1	1	1
<b>Корректировки</b>					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	242	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76К3
Удаленность от центра, км	7	7	5	6	9
Эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/255582803/">https://www.cian.ru/rent/commercia/255582803/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/253794463/">https://www.cian.ru/rent/commercia/253794463/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/260872848/">https://www.cian.ru/rent/commercia/260872848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/262716548/">https://www.cian.ru/rent/commercia/262716548/</a>
Контакт		+7 968 012-38-60	+7 985 201-47-56+7 981 333-84-69	+7 985 272-81-70	+7 966 082-15-19

Источник: анализ C&W

**КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ**



- Объект оценки**  
Подземная парковка  
Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80  
Москва
- 1** БЦ Skylight  
Подземная парковка  
Ленинградский просп., 39  
Москва
- 2** БЦ Монарх  
Подземная парковка  
Ленинградский просп., 31АС1  
Москва
- 3** БЦ ВТБ Арена Парк  
Подземная парковка  
Ленинградский просп., 36с40  
Москва
- 4** ЖК Соколиное Гнездо  
Подземная парковка  
Ленинградский просп., 78  
Москва

Источник: анализ C&W

## 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-2021, 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 -5,5%<sup>14</sup>.

### Количество машиномест

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

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

### Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Северном 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-2021 .

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере 0%, -10%, -5% и 8% соответственно.

### Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -38 694 р. (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

---

<sup>14</sup> СРК-2021, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

ТАБЛИЦА 20

**Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки**

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название		БЦ Skylight	Монарх	ВТБ АренаПарк	ЖК Соколиное Гнездо
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)		16 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	15 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год		192 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	180 000 Р
Эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	242	1	1	1	1
<b>Корректировки</b>					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	181 440 Р	226 800 Р	226 800 Р	170 100 Р
Количество м/м	242	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	181 440 Р	226 800 Р	226 800 Р	170 100 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76К3
Удаленность от центра, км	7	7	5	6	9
Корректировка, %	-	0%	-10%	-5%	8%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	181 440 Р	204 060 Р	216 084 Р	184 067 Р
Эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	-38 694 Р	-38 694 Р	-38 694 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	181 440 Р	165 367 Р	177 390 Р	145 373 Р
Источник	Клиент	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/v255582803/">https://www.cian.ru/rent/commercia/v255582803/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/v253794463/">https://www.cian.ru/rent/commercia/v253794463/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/v260872848/">https://www.cian.ru/rent/commercia/v260872848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercia/v262716548/">https://www.cian.ru/rent/commercia/v262716548/</a>
Контакт		+7 968 012-38-60	+7 985 201-47-56+7 981 333-84-69	+7 985 272-81-70	+7 966 062-15-19
Средневзвешенная арендная ставка, р. за м/м в год		167 392 Р			
Арендная ставка (округленно)		167 000 Р			

Источник: анализ С&amp;W

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 167 000 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС), или порядка 14 000 р. за 1 кв.м общей площади парковочных мест в год.

В свою очередь, ввиду того, что по состоянию на дату оценки нам не удалось найти сопоставимые аналоги по аренде для подсобных (кладовых) помещений, расположенных в подземных паркингах бизнес-центров класса А, рыночная ставка аренды для данных помещений в составе Объекта оценки была определена нами на уровне рыночной арендной ставки для подземной парковки, а именно на уровне 14 000 р./кв.м в год (округленно, без учета НДС и операционных расходов)<sup>15</sup>.

### Индексация рыночной ставки аренды

Индексация рыночной ставки аренды привязана нами к индексу потребительских цен (ИПЦ РФ) и ее прогнозу на будущее (отражено в нижеследующей таблице):

ТАБЛИЦА 21

Период	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Прогноз ИПЦ	3,39%	5,86%	3,73%	2,06%	3,76%	4,42%	5,10%

Источник: прогноз Moody's Analytics

После 2026 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 6 194,7 кв. м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади)<sup>16</sup>. Помимо этого арендаторы занимали 68 машиномест в подземной парковке (т.е. 100% всех оцениваемых машиномест), а также подсобные помещения площадью 587,1 кв.м (т.е. 90% арендопригодной площади подсобных помещений), тогда как 65,6 кв.м (т.е. 10% площади всех подсобных помещений) было свободно.

Для целей данной оценки нами было сделано допущение о том, что свободные подсобные помещения площадью 65,6 кв.м (т.е. порядка 10% площади всех подсобных помещений) будут оставаться свободными на протяжении всего прогнозного периода в качестве структурной вакансии.

Также нами было сделано допущение о том, что после истечения<sup>18</sup> текущих договоров аренды в отношении офисных помещений совокупной площадью 5 030,2 кв.м, арендованных компанией Мэйл.ру, в отношении данных площадей следует предусмотреть 6-месячный период простоя, в течение которого данные помещения не будут приносить арендный доход<sup>19</sup>.

Также нами было сделано допущение о том, что после истечения текущего договора аренды в отношении подсобных помещений совокупной площадью 420,5 кв.м, арендованных компанией БФ Управление Инвестициями<sup>20</sup>, в отношении данных площадей следует предусмотреть 3-

<sup>15</sup> Рассчитано на основе значения чистого годового арендного дохода от арендованных подсобных помещений в размере 2 090 847 р. (без учета НДС и операционных расходов) и площади данных арендованных помещений в размере 166,6 кв.м

<sup>16</sup> По стандартам ВОМА

<sup>18</sup> Текущая дата окончания договоров – 13.04.2026 г.

<sup>19</sup> Данное допущение сделано нами с учетом имеющейся у нас информации о возможном риске непродления данных договоров в связи с некоторой вероятностью возможного переезда текущего арендатора (компаний холдинга Mail.ru Group) в другое здание.

<sup>20</sup> Текущая дата окончания договоров – 30.11.2026 г.

месячный период простоя, в течение которого данные помещения не будут приносить арендный доход.

### Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2021 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 23 429 674 р. (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю)<sup>21</sup>, или 3 309 р. за 1 кв.м общей площади в год.

Дополнительно в наших расчетах мы учли платежи по налогу на имущество (который в отношении оцениваемых помещений исчисляется в размере от кадастровой стоимости – в 2021 г. – в размере 1,8%, 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 22

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 7 080,1 кв. м), включая:	657 815 894
– Офисные помещения (общей площадью 5 632,3 кв. м)	– 611 763 998
– Парковочные места и подсобные помещения (общей площадью 1 447,8 кв. м)	– 46 051 896
Доля в местах общего пользования в здании	231 139 801
Итого объекты капитального строительства	888 955 695
Доля в земельном участке под зданием	46 153 109

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

### Капитальные расходы

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

### Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

### 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

<sup>21</sup> Материалы для обсуждения (с приложениями) – Проект Скайлайт. КПМГ, 01.04.2021 г.

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 6,95%<sup>22</sup>.

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

Для Объекта оценки премия за риск управления ( $r_m$ ) определена на уровне 0,75%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

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

$r_f$  - безрисковая ставка,

$T$  - 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 3,36%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне **12%**. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 23

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	6,95%
Премия за инвестирование	1%

<sup>22</sup> [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/?DateTo=01.09.2021](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=01.09.2021)

Премия за риск управления	0,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	3,30%
<b>Ставка дисконтирования (округленно):</b>	<b>12,00%</b>

Источник: анализ Cushman & Wakefield

### 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:

Ставки капитализации по итогам 1П 2021	Офисная недвижимость
C&W	9%
Colliers	9 - 9.5%
JLL	8.5 - 10%
CBRE	9,25%

Источник: данные сайтов компаний Colliers, JLL, CBRE

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 8,5% - 10,0%.

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 2 110 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 197 000 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила **2 365 000 000 р.** (не включая НДС), или 334 746р. 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)<sup>23</sup>.

#### **5.4. Затратный подход**

Не применялся.

---

<sup>23</sup> 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 24

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	2 365 000 000 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 **2 365 000 000 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 336 334 р. за кв. м общей арендопригодной площади данных помещений 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 01.09.2021 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

**2 365 000 000 руб.**

*(Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов) рублей*

или

**334 746 руб. / кв. м арендопригодной площади (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 2 160 000 000 р. (или 383 502 р. за кв. м общей площади данных помещений), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 205 000 000 р. (или 141 594 р. за кв. м общей площади помещений паркинга и подсобных помещений).

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 25

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость СВ, без НДС, р.
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 54-58	77:09:000500 8:3680	47,5	Паркинг	6 725 721,80
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 57-59	77:09:000500 8:3631	28,5	Паркинг	4 035 433,10
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 63	77:09:000500 8:3591	12,4	Паркинг	1 755 767,40
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 94,95	77:09:000500 8:3706	23,6	Паркинг	3 341 621,80
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 16	77:09:000500 8:3667	42,0	Подсобное помещение	5 946 954,00
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 6, пом. 1-6,8,9	77:09:000500 8:3611	971,8	Офис	372 687 534,40
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 13	77:09:000500 8:3660	135,1	Подсобное помещение	19 129 368,70
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под.2, пом. 12	77:09:000500 8:3614	110,1	Подсобное помещение	15 589 515,10
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.115-117	77:09:000500 8:3647	30,9	Паркинг	4 375 259,00
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.127, 128	77:09:000500 8:3645	24,8	Паркинг	3 511 534,70
11	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5 пом. 126- 128	77:09:000500 8:3791	37,2	Паркинг	5 267 302,10
12	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3 ком. 47,48	77:09:000500 8:3800	23,6	Паркинг	3 341 621,80
13	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 64,65	77:09:000500 8:3610	25,7	Паркинг	3 638 969,50
14	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 121-123	77:09:000500 8:3654	37,2	Паркинг	5 267 302,10

15	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 2, ком. 1	77:09:000500 8:3593	941,0	Офис	360 875 663,60
16	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 3, пом. 1,4,5,7-11	77:09:000500 8:3600	1 777,0	Офис	681 483 585,70
17	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 19, ком. 1-6, 8,9	77:09:000500 8:3729	971,1	Офис	372 419 082,80
18	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 20, ком. 1-6, 8,9	77:09:000500 8:3694	971,4	Офис	372 534 133,50
19	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 22	77:09:000500 8:3664	40,7	Подсобное помещение	5 762 881,60
20	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 23	77:09:000500 8:3665	128,6	Подсобное помещение	18 209 006,80
21	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 24	77:09:000500 8:3666	12,8	Подсобное помещение	1 812 405,00
22	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 25	77:09:000500 8:3670	18,4	Подсобное помещение	2 605 332,20
23	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 90,91	77:09:000500 8:3690	23,6	Паркинг	3 341 621,80
24	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 92,93	77:09:000500 8:3691	24,0	Паркинг	3 398 259,40
25	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 3	77:09:000500 8:3589	31,7	Подсобное помещение	4 488 534,30
26	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 8	77:09:000500 8:3594	31,3	Подсобное помещение	4 431 896,70
27	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 11	77:09:000500 8:3582	68,1	Подсобное помещение	9 642 561,10
28	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 68-71	77:09:000500 8:3602	49,6	Паркинг	7 023 069,50
29	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 72-75	77:09:000500 8:3590	49,8	Паркинг	7 051 388,30
30	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 49,50	77:09:000500 8:3618	24,9	Паркинг	3 525 694,20
31	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 51-53	77:09:000500 8:3627	37,3	Паркинг	5 281 461,50
32	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 100-102	77:09:000500 8:3622	37,1	Паркинг	5 253 142,70
33	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 60-62	77:09:000500 8:3636	28,5	Паркинг	4 035 433,10
34	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 103-105	77:09:000500 8:3637	37,1	Паркинг	5 253 142,70
35	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 111-114	77:09:000500 8:3646	49,3	Паркинг	6 980 591,20

36	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 118-120	77:09:000500 8:3653	30,9	Паркинг	4 375 259,00
37	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 5	77:09:000500 8:3763	33,9	Подсобное помещение	4 800 041,40
38	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подв. 3 пом. 124	77:09:000500 8:3959	12,4	Паркинг	1 755 767,40
39	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 97-101	77:09:000500 8:3677	62,1	Паркинг	8 792 996,30
40	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 94-96	77:09:000500 8:3682	37,1	Паркинг	5 253 142,70
<b>Итого</b>			<b>7 080,1</b>		<b>2 365 000 000</b>

Источник: анализ Cushman &amp; Wakefield

## 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 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508 (в действующей редакции);
- 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](http://www.cian.ru)
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020 г.
- <https://ru.wikipedia.org/>

## АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

### Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255582803/>

The screenshot shows a listing for an office space (Аналог 1) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Офис (А), 1 391 м²" and is located in Moscow, SAO, r-n Хорошевский, Ленинградский просп., 39. The listing includes a large aerial photograph of the building and surrounding area, along with several smaller interior photos. The price is listed as 4 868 500 руб./мес. (42 000 руб. за м² в год). The listing also shows the ID number 45003761 and a button to "Показать телефон". The listing details include: 1 391 м² (Площадь), 9 из 27 (Этаж), Свободно (Помещение), and А (Класс). The description mentions that the office is ready for occupancy and has modern ventilation and air conditioning systems.

### Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255819816/>

The screenshot shows a listing for an office space (Аналог 2) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Офис (А), от 143 до 948 м²" and is located in Moscow, SAO, r-n Аэропорт, Ленинградский просп., 70. The listing includes a large photograph of the building's exterior and several smaller interior photos. The price is listed as от 369 417 до 2 449 000 руб./мес. (31 000 руб. за м² в год). The listing also shows the ID number 255819816 and a button to "Показать телефон". The listing details include: От 143 до 948 м² (Площадь), 2 из 11 (Этаж), Свободно (Помещение), and А (Класс). The description mentions that the office is ready for occupancy and has modern ventilation and air conditioning systems.

### Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/257522192/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial office space (Аналог 3) with a total area of 2,448 m². It is located in the Alkon Center (Бизнес-центр «Алкон (Лондон)») in Moscow, SAO, near the Airport, on Leningradsky Prospekt, 72k1. The listing includes a large photograph of the building, a price of 9,259,080 RUB per month, and details about the agent, Fortex Group. The listing is marked as 'Top' and has 12 views today.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > SAO > Аэропорт > метро Сокол > Ленинградский проспект  
сегодня, 11:57 > 12 просмотров, 0 за сегодня

**Офис (А), 2 448 м²**  
в бизнес-центре «Алкон (Лондон)»  
Москва, SAO, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72к1 На карте  
▲ Сокол - 5 мин. пешком ▲ Аэропорт - 13 мин. пешком ▲ Панфиловская - 23 мин. пешком

9 259 080 руб./мес. >  
45 339 руб за м² в год.  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

ИРЭО  
Fortex Group  
Документы агентства проверены fortex.group  
На рынке с 2010 года  
Еще 1748 объектов  
Показать телефон

Элина Суслова  
Нет отзывов

2 448 м² Площадь  
6 из 11 Этаж  
Свободно Помещение  
А Класс

### Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255935678/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial office space (Аналог 4) with a total area of 5,295 m². It is located in the Alkon Center (Бизнес-центр «Алкон (Лондон)») in Moscow, SAO, near the Airport, on Leningradsky Prospekt, 37k1. The listing includes a large photograph of the building, a price of 17,208,750 RUB per month, and details about the agent, Alfa-Rent. The listing is marked as 'Платное' and has 52 views today.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > SAO > Урошековский > метро Динамо > Ленинградский проспект  
17 авг, 21:37 > 52 просмотра, 0 за сегодня

**Офис (А), 5 295 м²**  
Москва, SAO, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37к1 На карте  
▲ Динамо - 8 мин. пешком

17 208 750 руб./мес. >  
39 000 руб за м² в год.  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

ИРЭО  
Альфа-Рент  
На рынке с 2010 года  
Еще 538 объектов  
Показать телефон

Левченко Елена  
Нет отзывов

5 295 м² Площадь  
4 из 17 Этаж  
Свободно Помещение  
А Класс

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/249879654/>

**Офис (А), 800 м²**  
 в деловом центре «ВТБ Арена парк»  
 Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С11 На карте  
 Динамо - 5 мин. пешком Петровский Парк - 14 мин. пешком

3 000 000 руб./мес.  
 45 000 руб за м² в год.

ИФЯИ:  
 ID 45003761  
 Показать телефон

800 м² Площадь 7 из 23 Этаж Свободно Помещение А Класс

ID #677. Предлагается в аренду офисное помещение 800 кв.м. со смешанной планировкой, готово к въезду. Офис расположен в привлекательном районе Москвы по адресу пр-кт Ленинградский, д. 36 стр 11. До метро Динамо 5 минут пешком. Здание оборудовано необходимыми инженерными системами для комфортной работы: приточно-вытяжная вентиляция и кондиционированием. Для арендаторов и гостей коммерческие условия: возможно предоставление арендных каникул и торг. Мы готовы ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00 и оперативно организовать просмотр. Работаем без комиссии для арендатора.

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255582803/>

ИД #85. Предлагается в аренду офисное помещение 1391 кв.м. со смешанной планировкой, готово к въезду. Офис расположен в привлекательном районе Москвы по адресу пр-кт Ленинградский, д. 39. До метро Аэропорт 7 минут пешком. Здание оборудовано необходимыми инженерными системами для комфортной работы: приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционированием. Для арендаторов и гостей бизнес-центра предусмотрены подземный паркинг Правильный договор с собственником помещения. Гибкие коммерческие условия: возможно предоставление арендных каникул и торг. Мы готовы ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00 и оперативно организовать просмотр. Работаем без комиссии для арендатора.

4 868 500 руб./мес.  
 42 000 руб за м² в год.

ИФЯИ:  
 ID 45003761  
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	4 868 500 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	42 000 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 811 417 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	4 057 083 руб	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	16 000 руб/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать

Номер налоговой: 14  
 Планировка: Смешанная  
 Состояние: Офисная отделка  
 Доступ: Пропускная система

### Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/253794463/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a parking space (Машиноместо) of 14.6 m². The price is 20,000 RUB per month. The location is in Moscow, near the Bеговая station. The listing includes a photo of the parking space, a description, and contact information for the agent. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/rent/commercial/253794463/>. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 25.08.2021 and the time as 10:41.

**Машиноместо, 14,6 м<sup>2</sup>**  
Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1 На карте  
▲ Беговая - 3 мин. на транспорте ▲ Динамо - 10 мин. пешком  
▲ Петровский Парк - 13 мин. пешком

20 000 Р/мес.  
16 439 Р за м<sup>2</sup> в год.

Логс  
✓ Документы агентства проверены  
Нет отзывов  
Еще 17 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

14,6 м<sup>2</sup> Площадь  
Подземная Парковка  
Машиноместо Тип

Аренда машино-места в МФК МонАрх центр от собственника.  
Сдается в аренду машино-место площадью 14,6 м<sup>2</sup> (283), расположенное в современном бизнес центре МФК МонАрх центро адресу: город Москва, Ленинградский проспект, д. 31А, стр. 1.  
Арендная плата в месяц составляет 20 000 руб., в том числе НДС 20%.

### Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260872848/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a parking space (Машиноместо) of 13 m². The price is 20,000 RUB per month. The location is in Moscow, near the Airport station. The listing includes a photo of the parking space, a description, and contact information for the agent. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/rent/commercial/260872848/>. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 25.08.2021 and the time as 10:48.

**Машиноместо, 13 м<sup>2</sup>**  
Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С40 На карте  
▲ Динамо - 11 мин. пешком ▲ Петровский Парк - 10 мин. пешком  
▲ Савеловская - 18 мин. пешком

20 000 Р/мес.  
18 462 Р за м<sup>2</sup> в год.

Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, без комиссии

ID 9796270

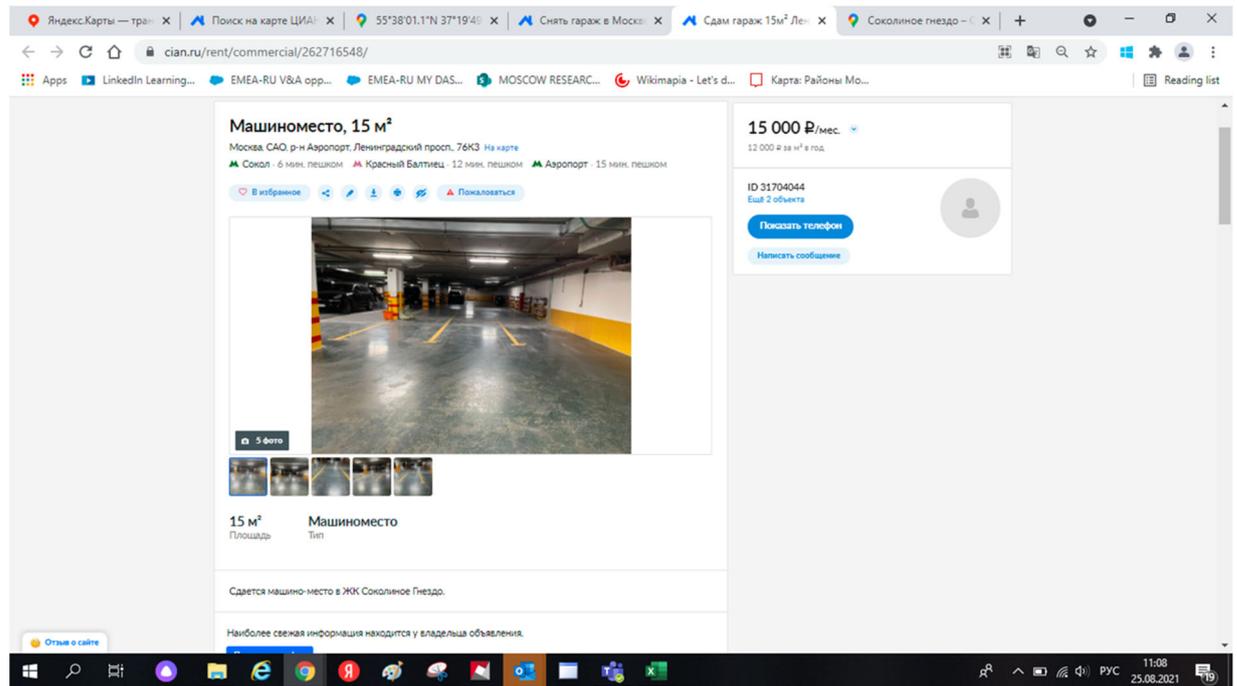
Показать телефон  
Написать сообщение

13 м<sup>2</sup> Площадь  
Подземная Парковка  
Машиноместо Тип

Сдается парковочное машиноместо в ВТБ АренаПарк от собственника без комиссии

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/262716548/>



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**





**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР**

Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте [www.ingos.ru](http://www.ingos.ru)



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**№ 433-051331/21**

«01» июня 2021

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: 125413 г. Москва, ул.Флотская, д.68, кв.88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июня 2021 года по «30» июня 2022 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 **01.07.2021 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 признанным 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@cushwake.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 985 784 4705	№ 477 (499) 973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Лебедев Константин Алексеевич**

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: **СНАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Финансовый директор  
**С.Ю. Архангельский**  
СПАО «Ингосстрах»

Исп. Фирсова Е.А., тел. 27545

For insurance documents

№ 40

С.Ю. Архангельский

INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY



## ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-015443/20

«18» марта 2020 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1. Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд» Россия, 125047, Москва, ул. Гашека, д. 6, этаж 6 ИНН 7705637585
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «28» марта 2020 года по «27» марта 2021 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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 36 000 000 (Тридцать шесть миллионов) 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.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 31 800 (Тридцать одна тысяча восемьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» марта 2020 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.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	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 «28» марта 2010 года.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.4.3. 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 объекта 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 – julia.denislyamova@cushwake.com, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

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

**15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

От Страхователя: \_\_\_\_\_

ФИО, должность, основание полномочий

**МЕТУЛЯНЕЦ В.И.**  
ЗАМ. ФИЛ. ДИРЕКТОРА  
ПО ДОВЕРЕННОСТИ №7  
от 03.12.2018г.



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности №6955761-4/19 от 08.07.2019 г.



ин

КОПИЯ  
ВЕРНА



МЕТУЛЯНЕЦ В.И.  
ЗАМ. ФИЛ. ДИРЕКТОРА  
По Доверенности №7  
от 03.12.2018г.

ИНГОССТРАХ

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2**  
**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-015443/20

«01» декабря 2020 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-015443/20 от «18» марта 2020 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. П. 3.1. раздела «Период страхования (срок действия договора страхования)» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«3.1. С «28» марта 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.»
2. Раздел «Страховая сумма (лимит ответственности, франшиза)» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) в период с «28» марта 2020 года по «08» апреля 2020 года устанавливается в размере 36 000 000 (Тридцать шесть миллионов) рублей;  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) в период с «09» апреля 2020 года по «30» ноября 2020 года устанавливается в размере 300 000 000 (Триста миллионов) рублей;  
4.3. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) в период с «01» декабря 2020 года по «31» декабря 2021 года устанавливается в размере 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей;  
4.4. 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.  
4.5. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.»
3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению составляет 290 500 (Двести девяносто тысяч пятьсот) рублей. Оплата дополнительной страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «18» декабря 2020 года.  
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «01» декабря 2020 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и один – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Заместитель Генерального директора по Корпоративному бизнесу  
Галахов А.И., действующий на основании Доверенности от 26.03.2020 г.,  
удостоверенной Чупрыка Е.В., временно исполняющей обязанности  
нотариуса г. Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за  
№77/181-н/77-2020-2-900



## 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» ВТБ Капитал Пенсионный Резерв			
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ			
<b>РЕЗУЛЬТАТЫ</b>			
Дата оценки	01.09.2021		
Дата начала построения денежных потоков	01.09.2021		
Рыночная стоимость (округленно)	<b>2 160 000 000 Р</b> два миллиарда сто шестьдесят миллионов		
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	348 688 Р		
Затраты на приобретение	0 Р		
NPV	2 155 855 901 Р		
Стоимость реверсии	2 549 822 177 Р		
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	411 617 Р		
NOI 1-го года	221 022 589 Р		
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	215 524 464 Р		
ERV 1-го года	192 034 150 Р		
NOI по отношению к рынку, 1-й год	over-rented		
Чистая начальная доходность, (по NOI)	10,23%		
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,98%		
Чистая начальная доходность, (по ERV)	8,89%		
GLA	6 194,65 sq m		
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m		
Кoeffициент свободных площадей	0,00%		
<b>ДОПУЩЕНИЯ</b>			
USD:RUR	73,2781		
EUR:RUR	86,6660		
<b>СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ</b>			
Безрисковая ставка дисконтирования	6,95%		
Премия за инвестирование	1,00%		
Премия за управление	0,75%		
Срок экспозиции, мес.	6		
Риск ликвидности	3,30%		
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>12,00%</b>		
<b>СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ</b>			
Ставка капитализации	9,25%		
<b>ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ</b> <b>ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, РИСК</b> <b>МГДОД АВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ</b>			
Офис	31 000 Р	12,00%	
<b>ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ</b>		<b>КОНЕЦ ПЕРИОДА</b>	<b>ГОДОВОЙ РОСТ</b>
Рост ERV			
Рост, год 1	31.08.2022		5,86%
Рост, год 2	31.08.2023		3,73%
Рост, год 3	31.08.2024		2,06%
Рост, год 4	31.08.2025		3,76%
Рост, год 5	31.08.2026		4,42%
Рост, год 6	31.08.2027		5,10%
Рост, год 7	31.08.2028		4,00%
<b>ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)</b>		<b>ГОД</b>	<b>ГОДОВОЙ РОСТ</b>
Рост, год (-1)	2020		3,39%
Рост, год 1	2021		5,86%
Рост, год 2	2022		3,73%
Рост, год 3	2023		2,06%
Рост, год 4	2024		3,76%
Рост, год 5	2025		4,42%
Рост, год 6	2026		5,10%
Рост, год 7	2027		4,00%
<b>НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ</b>			
Отчисления в резерв			1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ		36 715 323 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)			1,5%
Кадастровая стоимость строения		795 638 336 Р	
2021 - ставка налога на имущество			1,8%
2022 - ставка налога на имущество			1,9%
2023 и далее - ставка налога на имущество			2,0%
<b>ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ</b>		<b>NOI</b>	<b>ДОХОДНОСТЬ ПО NOI</b>
1-й год	221 022 589 Р		10,23%
2-й год	215 389 826 Р		9,97%
3-й год	221 129 478 Р		10,24%
4-й год	227 709 589 Р		10,54%
5-й год	154 884 551 Р		7,17%
6-й год	178 059 242 Р		8,24%
7-й год	226 818 562 Р		10,50%
<b>ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ</b>			
Комиссия брокера по сдаче в аренду			8,33%
Комиссия брокера при реверсии			0,50%



## Финансовая модель для оцениваемых машиномест и подсобных помещений

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

### РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

#### РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	01.09.2021
Дата начала построения денежных потоков	01.09.2021
Рыночная стоимость (округлённо)	205 000 000 Р двести пять миллионов

Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	314 080 Р
Стоимость реверсии	253 327 912 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	388 123 Р
NOI 1-го года	13 582 742 Р
GLA	652,70 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	65,60 sq m
Коэффициент свободных площадей	10,05%

#### ДОПУЩЕНИЯ

USD:RUR	73,2781
EUR:RUR	86,6860

#### СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	6,95%
Премия за инвестирование	1,00%
Премия за управление	0,75%
Срок экспозиции, мес.	0
Риск ликвидности	3,30%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>12,00%</b>

#### СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

Подсобные	14 000 Р	12,00%
Парковка	167 000 Р	12,00%

#### ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.08.2022	5,86%
Рост, год 2	31.08.2023	3,73%
Рост, год 3	31.08.2024	2,06%
Рост, год 4	31.08.2025	3,76%
Рост, год 5	31.08.2026	4,42%
Рост, год 6	31.08.2027	5,10%
Рост, год 7	31.08.2028	4,00%

#### ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год (-1)	2020	3,39%
Рост, год 1	2021	5,86%
Рост, год 2	2022	3,73%
Рост, год 3	2023	2,06%
Рост, год 4	2024	3,76%
Рост, год 5	2025	4,42%
Рост, год 6	2026	5,10%
Рост, год 7	2027	4,00%

#### НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	9 437 786 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	93 317 359 Р
2021 - ставка налога на имущество	1,6%
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	13 582 742 Р	6,63%
2-й год	18 099 970 Р	8,83%
3-й год	19 379 197 Р	9,45%
4-й год	20 332 039 Р	9,92%
5-й год	20 811 037 Р	10,15%
6-й год	21 261 897 Р	10,37%
7-й год	22 521 361 Р	10,99%

#### 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 ИСС ИЯ	СТАТУС АРЕНДАТОРА	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	ОПЕРАЦИОННЫ Е ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫ Е ИЗДЕРЖКИ 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	Лайт Эстейт	подвал 5 помещения 97-101	62,1	5 м/м	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	0	201 157,43 Р	0,00 Р	41 100,63 Р	160 056,80 Р	800 284 Р	3,00%	5,61%	167 000,00 Р	835 000 Р	4,07% 01.04.2021			
002	1	Си.Эс.Эп.Беринг Биотралис	подвал 2, помещения 72-75	49,8	4 м/м	Парковка	15.08.2020	15.08.2022	0	265 417,80 Р	0,00 Р	41 199,90 Р	224 217,91 Р	896 872 Р	0,00%	6,28%	167 000,00 Р	668 000 Р	3,26% 15.08.2021			
003	1	Лайт Эстейт	подвал 2 помещения 68-71	49,6	4 м/м	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	0	200 833,50 Р	0,00 Р	41 034,44 Р	159 799,06 Р	639 196 Р	3,00%	4,48%	167 000,00 Р	668 000 Р	3,26% 01.03.2021			
004	1	Майнру	подвал 3, пом. 111-114	49,3	4 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	282 012,76 Р	0,00 Р	40 788,25 Р	241 228,51 Р	964 906 Р	4,00%	8,76%	167 000,00 Р	688 000 Р	3,26% 16.01.2022			
005	1	Лайт Эстейт	подвал 5 помещения 54-58	47,5	5 м/м	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	0	153 864,38 Р	0,00 Р	31 437,68 Р	122 426,70 Р	612 133 Р	3,00%	4,29%	167 000,00 Р	835 000 Р	4,07% 01.04.2021			
006	1	Си.Эс.Эп.Беринг Биотралис	подвал 3, помещения 51-53	37,3	3 м/м	Парковка	15.08.2020	15.08.2022	0	265 062,50 Р	0,00 Р	41 144,74 Р	223 917,75 Р	671 753 Р	0,00%	4,71%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 15.08.2021			
007	1	Майнру	подвал 3, пом. 121-123	37,2	3 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	283 728,86 Р	0,00 Р	41 034,44 Р	242 694,42 Р	728 083 Р	4,00%	5,10%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 16.01.2022			
008	1	Страйкер	подвал 5, помещения 126-128	37,2	3 м/м	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	0	198 450,84 Р	0,00 Р	41 034,44 Р	157 416,40 Р	472 249 Р	5,00%	3,31%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 01.02.2021			
009	1	Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 103-105	37,1	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	0	200 293,63 Р	0,00 Р	40 924,14 Р	159 369,49 Р	478 108 Р	3,00%	3,35%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 01.03.2021			
010	1	Лайт Эстейт	подвал 5 помещения 94-96	37,1	3 м/м	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	0	200 293,63 Р	0,00 Р	40 924,14 Р	159 369,49 Р	478 108 Р	3,00%	3,35%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 01.04.2021			
011	1	Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 100-102	37,1	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	0	200 293,63 Р	0,00 Р	40 924,14 Р	159 369,49 Р	478 108 Р	3,00%	3,35%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 01.03.2021			
012	1	Майнру	подвал 3, пом. 118-120	30,9	3 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	235 678,01 Р	0,00 Р	34 085,06 Р	201 592,95 Р	604 779 Р	4,00%	4,24%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 16.01.2022			
013	1	Си.Эс.Эп.Беринг Биотралис	подвал 3, помещения 115-117	30,9	3 м/м	Парковка	15.08.2020	15.08.2022	0	219 582,61 Р	0,00 Р	34 085,06 Р	185 497,55 Р	556 493 Р	0,00%	3,90%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 15.08.2021			
014	1	Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 60-62	26,5	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	0	153 864,38 Р	0,00 Р	31 437,68 Р	122 426,70 Р	367 200 Р	3,00%	2,57%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 01.03.2021			
015	1	Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 57-59	26,5	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	0	153 864,38 Р	0,00 Р	31 437,68 Р	122 426,70 Р	367 200 Р	3,00%	2,57%	167 000,00 Р	501 000 Р	2,44% 01.03.2021			
016	1	Страйкер	подвал 2, помещения 64-65	25,7	2 м/м	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	0	205 652,69 Р	0,00 Р	42 523,60 Р	163 129,09 Р	326 258 Р	5,00%	2,29%	167 000,00 Р	334 000 Р	1,63% 01.02.2021			
017	1	Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 49-50	24,8	2 м/м	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	0	201 643,31 Р	0,00 Р	41 199,90 Р	160 443,41 Р	320 887 Р	3,00%	2,25%	167 000,00 Р	334 000 Р	1,63% 01.04.2021			
018	1	Страйкер	подвал 3, помещения 127,128	24,8	2 м/м	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	0	198 450,84 Р	0,00 Р	41 034,44 Р	157 416,40 Р	314 833 Р	5,00%	2,21%	167 000,00 Р	334 000 Р	1,63% 01.02.2021			
019	1	Лайт Эстейт	подвал 1 помещения 92-93	24,0	2 м/м	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	0	194 355,00 Р	0,00 Р	39 710,75 Р	154 644,25 Р	309 288 Р	3,00%	2,17%	167 000,00 Р	334 000 Р	1,63% 01.03.2021			
020	1	Майнру	подвал 1, помещения 94,95	23,6	2 м/м	Парковка	06.07.2016	13.04.2026	0	202 354,19 Р	0,00 Р	39 048,91 Р	163 305,28 Р	326 611 Р	4,00%	2,29%	167 000,00 Р	334 000 Р	1,63% 06.07.2017			
021	1	Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 47-48	23,6	2 м/м	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	0	191 115,75 Р	0,00 Р	39 048,91 Р	152 066,84 Р	304 134 Р	3,00%	2,13%	167 000,00 Р	334 000 Р	1,63% 01.04.2021			
022	1	Лайт Эстейт	подвал 1 помещения 90-91	23,6	2 м/м	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	0	191 115,75 Р	0,00 Р	39 048,91 Р	152 066,84 Р	304 134 Р	3,00%	2,13%	167 000,00 Р	334 000 Р	1,63% 01.03.2021			
023	1	Майнру	подвал 2, помещение 63	12,4	1 м/м	Парковка	06.07.2016	13.04.2026	0	212 643,31 Р	0,00 Р	41 034,44 Р	171 608,94 Р	171 609 Р	4,00%	1,20%	167 000,00 Р	167 000 Р	0,81% 06.07.2017			
024	1	Майнру	подвал 3, пом. 124	12,4	1 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	283 728,86 Р	0,00 Р	41 034,44 Р	242 694,42 Р	242 694 Р	4,00%	1,70%	167 000,00 Р	167 000 Р	0,81% 16.01.2022			
025	1	ООО БФ Управление Инвестициями	(Подвал 2, подвал 1, подвал 5)	420,5	420,50	Подсобные	01.08.2021	31.12.2021	90	4 596,00 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	1 286,77 Р	541 087 Р	0,00%	3,79%	14 000,00 Р	5 887 000 Р	28,73% 01.08.2021			
026	1	Индай-технолоджис	(Подвал 1) Часть помещения 2:	50,0	50,00	Подсобные	01.01.2021	31.10.2021	0	17 237,06 Р	5 910,00 Р	3 309,23 Р	19 837,83 Р	991 892 Р	0,00%	8,95%	14 000,00 Р	700 000 Р	3,42% 01.01.2021			
027	1	Майнру	(подвал 1) Помещение 22	40,7	40,70	Подсобные	01.12.2020	30.09.2022	0	9 792,60 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	6 483,37 Р	263 873 Р	0,00%	1,85%	14 000,00 Р	569 800 Р	2,78% 01.12.2020			
028	1	Си.Эс.Эп.Беринг Биотралис	(Подвал 2) Помещение 3	31,7	31,70	Подсобные	10.01.2019	31.07.2022	0	11 268,24 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	7 959,01 Р	252 301 Р	0,00%	1,77%	14 000,00 Р	443 800 Р	2,17% 10.01.2019			
029	1	Майнру	(подвал 1) Помещение 25	18,4	18,40	Подсобные	01.12.2020	30.09.2022	0	9 792,60 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	6 483,37 Р	119 294 Р	0,00%	0,84%	14 000,00 Р	257 600 Р	1,26% 01.12.2020			
030	1	Майнру	(подвал 1) Помещение 24	19,2	19,20	Подсобные	01.12.2020	30.09.2022	0	9 792,60 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	6 483,37 Р	82 987 Р	0,00%	0,58%	14 000,00 Р	179 200 Р	0,87% 01.12.2020			
031	1	Ростелеком	(Подвал 1) Часть помещения 2:	4,0	4,00	Подсобные	05.07.2018	04.07.2022	0	5 000,00 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	1 690,77 Р	6 753 Р	0,00%	0,05%	14 000,00 Р	56 000 Р	0,27% 05.07.2018			
032	1	МТС	(подвал 1) Часть Помещения 1,	3,0	3,00	Подсобные	01.12.2012	30.11.2026	0	16 666,67 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	13 357,44 Р	40 072 Р	0,00%	0,28%	14 000,00 Р	42 000 Р	0,20% 01.12.2012			
033	1	Вымпел-Коммуникации	(Подвал 1) Часть помещения 2:	2,0	2,00	Подсобные	01.09.2020	30.06.2022	0	60 000,00 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	56 690,77 Р	113 382 Р	0,00%	0,79%	14 000,00 Р	28 000 Р	0,14% 01.09.2020			
034	1	Пилар	(подвал 1) Часть помещения 2:	2,0	2,00	Подсобные	15.12.2016	15.01.2022	0	133 843,95 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	130 534,72 Р	261 069 Р	0,00%	1,83%	14 000,00 Р	28 000 Р	0,14% 15.12.2016			
035	1	Мегафон	(подвал 1) Часть помещения 2:	2,0	2,00	Подсобные	01.10.2015	30.09.2021	0	43 263,70 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	39 954,47 Р	79 909 Р	0,00%	0,56%	14 000,00 Р	28 000 Р	0,14% 01.10.2015			
036	1	Vacant	Структурная вакансия (подвал 1)	65,6	65,60	Подсобные	01.09.2021	31.08.2029	0	0,00 Р	0,00 Р	3 309,23 Р	-3 309,23 Р	-217 085 Р	CPI	-1,52%	14 000,00 Р	918 400 Р	4,48% 01.09.2021			
117		65,60			652,70			0,54	7 494 Р	295 500 Р	4 791 102 Р	4 689 Р	14 271 625 Р	0,00%	100,00%	14 000 Р	20 493 800 Р	100,00%				

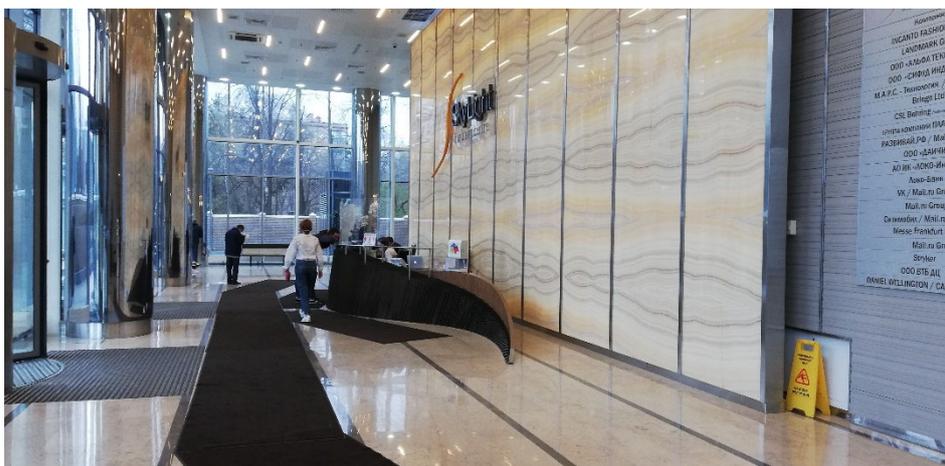


## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения



### Офисные помещения



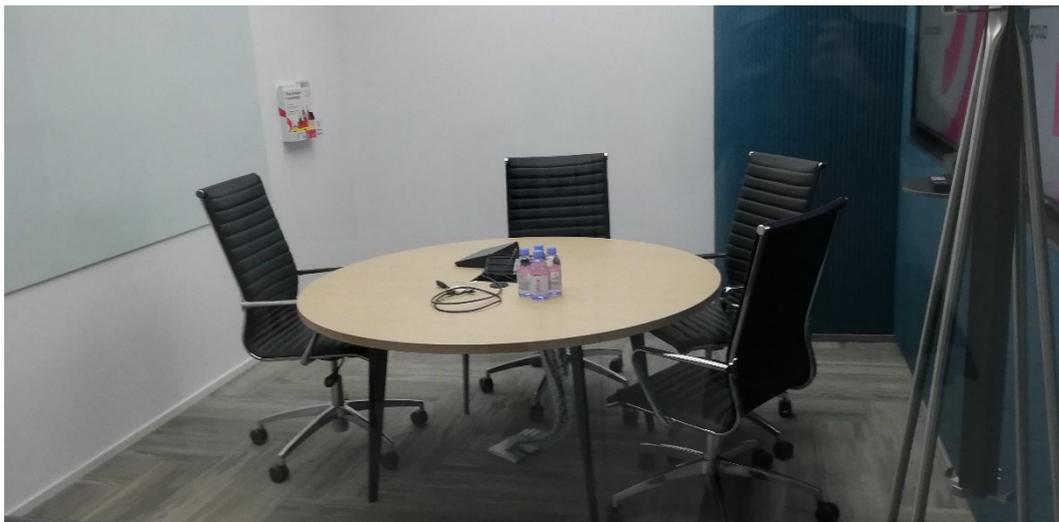
### Офисные помещения



### Офисные помещения



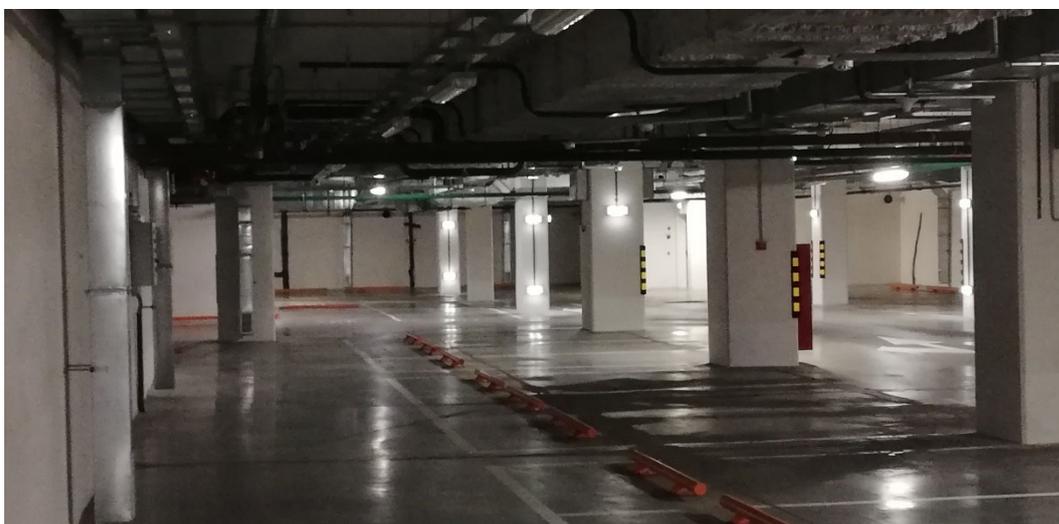
### Офисные помещения



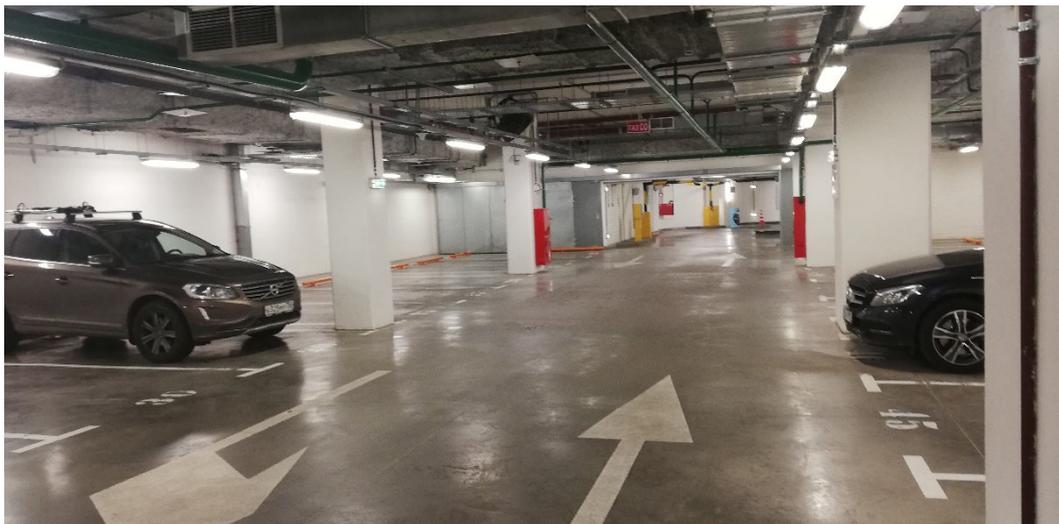
### Офисные помещения



### Подземный паркинг



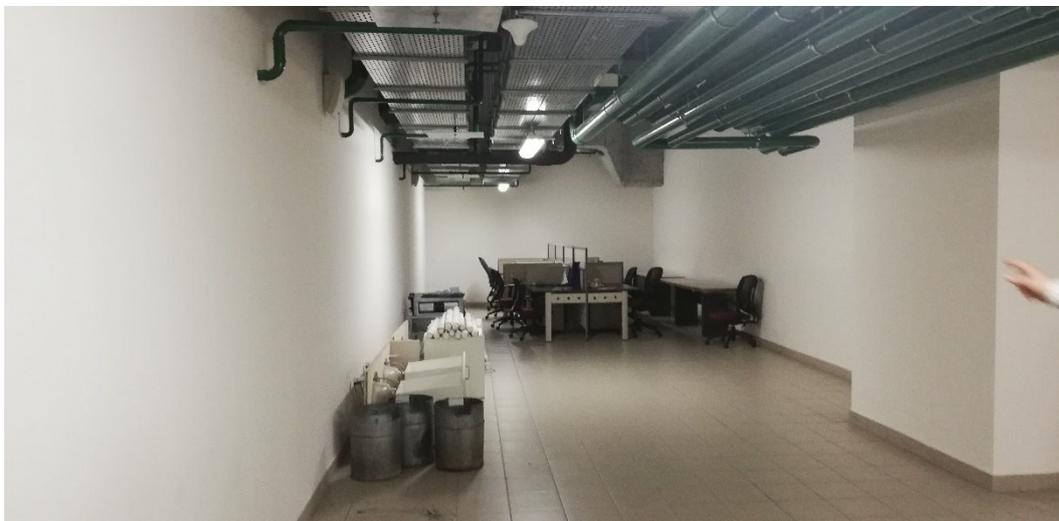
### Подземный паркинг



### Подсобное помещение



### Подсобное помещение



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ И ПОЛОЖЕНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

### **1. ПРЕАМБУЛА**

- 1.1. Настоящие основные условия и положения (далее – «Общие условия сотрудничества») применяются ко всем видам оценочных услуг (отличных от услуг агентирования и других профессиональных услуг, к которым применяются иные условия), оказываемых компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд» (далее – «С&W», «мы» или «нас») клиенту (далее – «Вы»), которому был направлен договор на оказание услуг по оценке недвижимого имущества (далее – «Договор»). Эти условия применяются отдельно для каждой предоставляемой вам услуги по оценке.
- 1.2. Общие условия сотрудничества следует рассматривать совместно с соответствующим Договором и основными принципами оценки (далее – «Принципы оценки»). В случае какой-либо неопределенности или противоречий между Договором, Принципами оценки и настоящими Общими условиями сотрудничества, преимущество имеют положения, содержащиеся в Договоре. Настоящие Общие условия сотрудничества и соответствующий Договор могут быть изменены только по письменному соглашению сторон. Мы регулярно пересматриваем и обновляем наши Общие условия сотрудничества. В случае внесения изменений в Общие условия сотрудничества, их новые редакции будут направлены Вам.

### **2. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ**

- 2.1. Мы обязуемся использовать все необходимые знания и тщательность при предоставлении услуг и консультаций, описанных в соответствующем Договоре на основании полученных от Вас инструкций (далее – «Услуги»). Мы проинформируем Вас, если выяснится, что необходимо внести изменения в Услуги или требуется привлечь третьи лица для оказания услуг. Если иное не согласовано в Договоре, для привлечения третьих лиц не требуется вашего письменного согласия; в таком случае привлечение третьего лица не повлечет увеличение нашего вознаграждения, и мы остаемся ответственными перед вами за действия или бездействия третьего лица, привлеченного для оказания услуг.

### **3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОПЛАТЫ**

- 3.1. База для расчета сумм вознаграждения за наши Услуги приведена в соответствующем Договоре.
- 3.2. В применимых случаях, в дополнение к суммам вознаграждения или оплаты, указанным в счете, Вам необходимо уплачивать НДС по соответствующей ставке.
- 3.3. Вы выплачиваете нам вознаграждение по факту оказания нами Услуги (не смотря на факт необходимости проведения дополнительных работ третьей стороной). Оплата должна быть произведена в течение 10 рабочих дней после даты выставления счета.
- 3.4. Если оценка производится для кредитора в отношении обеспечения кредита, и согласовано, что наши Услуги оплачиваются заемщиком, то в случае, если указанный заемщик не исполняет своих обязанностей перед нами в полном объеме, за Вами сохраняется основная ответственность по оплате наших Услуги. Выплата нашего вознаграждения не зависит от выборки кредита или от исполнения других кредитных условий.
- 3.5. Если Вы не оспариваете сумму, указанную в счете, или какую-либо ее часть, в течение 15 дней после даты выставления указанного счета, считается, что Вы приняли счет в полном объеме.
- 3.6. Если Вы требуете от нас оказать дополнительные услуги, не включенные в состав услуг, указанный в Договоре или задании на оценку, состав, сроки и стоимость дополнительных работ устанавливается по письменному соглашению Сторон.
- 3.7. При изменении цели нашей оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также адресата, которому адресованы результаты оценки, за нами сохраняется право взимания дополнительного вознаграждения. Изменение цели оценки, предполагаемого

использования результатов оценки и адресата услуг должны быть согласованы Сторонами в письменном виде.

- 3.8. В случае Вашего отказа от предоставленных нами Услуг до завершения оценки, Вы выплачиваете нам обоснованную часть вознаграждения и возмещаете другие оговоренные затраты. Если иное не согласовано в Договоре или в задании на оценку, в случае предоставления нами предварительных результатов, Вы обязаны оплатить компенсацию в размере 50% от общей цены услуг по Договору, а в случае предоставления нами предварительного отчета об оценке, Вы обязаны оплатить компенсацию в размере 75% от первоначально согласованной суммы вознаграждения.
- 3.9. Если нам поручено предоставлять Услуги одному из Ваших филиалов или ассоциированных / аффилированных компаний, или если Вы впоследствии требуете заменить Вас на завершающем этапе другой компанией, и мы не в состоянии, по любой причине, потребовать или получить оплату любых неуплаченных сумм, за Вами сохраняется основная ответственность по уплате указанных неуплаченных сумм, если указанный филиал, ассоциированная / аффилированная или иная компания не исполняет своих обязанностей по оплате наших Услуг.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСВОЕВРЕМЕННУЮ ОПЛАТУ**

- 4.1. В случае, если после приемки услуг, оказанных по Договору, Вы задерживаете оплату услуг, по нашему письменному требованию Вы обязаны оплатить неустойку в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от общей цены услуг.

#### **5. ИЗДЕРЖКИ**

- 5.1. Если иное не согласовано в Договоре и (или) задании на оценку, Вы обязаны компенсировать нам все затраты, понесенные нами при оказании Услуг, в том числе командировочные расходы, расходы на транспорт и проживание. Компенсация расходов осуществляется Вами на основании нашего счета, к которому должны быть приложены надлежащим образом заверенные документы, подтверждающие факт осуществления соответствующих расходов.

#### **6. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ КЛИЕНТА**

- 6.1. Если Вы предоставляете нам любые данные об объекте недвижимости, которые необходимы или целесообразны для надлежащего оказания нами Услуг. Вы понимаете, что мы полагаемся на точность, полноту и согласованность любых данных, предоставляемых Вами или от Вашего имени, и, если иное не установлено письменным соглашением Сторон, мы не проводим каких-либо исследований для подтверждения указанных данных. Мы не принимаем на себя ответственности за любые неточности или ошибки, содержащиеся в информации, предоставленной Вами или от Вашего имени, вне зависимости от того, была ли подготовлена указанная информация непосредственно Вами или третьей стороной, а также от того, представлялась ли нам указанная информация непосредственно Вами или третьей стороной, и Вы обеспечиваете нам возмещение в случае возникновения нашей соответствующей ответственности. Если наша оценка требуется для цели приобретения или обеспечения кредита, Вы признаете, что полное исследование правового титула и любых вопросов, связанных с арендными отношениями, является обязанностью Ваших юристов. Мы также вправе требовать дополнительного вознаграждения, если обновленная информация, предоставленная Вами после начала оказания услуг, повлекла за собой существенные изменения в наших расчетах.

#### **7. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ И БОРЬБА С КОРРУПЦИЕЙ**

- 7.1. Мы располагаем процедурами управления конфликтами интересов, рассчитанными на исключение того, чтобы мы работали с одним Клиентом по вопросам, которые противоречат или могут противоречить интересам другого нашего Клиента. Если Вам известно или становится известным о возможном конфликте указанного типа, пожалуйста, незамедлительно проинформируйте нас об этом. При возникновении конфликта указанного характера, мы, с учетом ограничений, накладываемых соответствующими законодательными и нормативными актами, а также с учетом Ваших интересов и пожеланий, а также интересов и пожеланий другого Клиента, примем решение

относительно того, можем ли мы продолжать работать с обоими Клиентами (например, путем формирования отдельных групп с соответствующим разделением функций), только с одним, или ни с одним из Клиентов. Если мы сочтем, что какой-либо потенциальный или фактический конфликт интересов не может быть разрешен надлежащим образом, мы в кратчайшие сроки проинформируем Вас об этом и проконсультируемся с Вами.

## **8. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

8.1. Мы не отвечаем за управление объектом недвижимости и за другие вопросы (например, обслуживание и ремонт), связанные с объектом недвижимости. Мы не отвечаем за ущерб, который может быть причинен незанятому объекту недвижимости. Объект недвижимости входит в сферу Вашей исключительной ответственности.

## **9. ПРЕКРАЩЕНИЕ УСЛУГ ПО УВЕДОМЛЕНИЮ**

9.1. Если для оказания Услуг не установлено фиксированного периода времени, любая из сторон может прекратить исполнение поручения, передав другой стороне письменное уведомление за 14 дней.

9.2. При прекращении по уведомлению, Вы обязаны незамедлительно выплатить полную сумму вознаграждения, начисляемую за оказанные Услуги и проведенные работы до даты прекращения (а также согласованную сумму выплаты за досрочное прекращение) («Вознаграждение при прекращении») и оплатить все расходы или издержки, которые мы понесли или должны понести на дату прекращения.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

10.1. В случае непредоставления Вами в установленный срок информации, предусмотренной Договором и (или) заданием на оценку, Мы оставляем за собой право приостановить оказание услуг по настоящему Договору до предоставления всей недостающей информации и документации от Вас. Вы принимаете на себя ответственность за непредставление или представление не соответствующей действительности информации, а также за несвоевременное предоставление информации, повлекшее ненадлежащее выполнение нами своих обязательств по настоящему Договору. Мы не несем ответственности за недостоверность предоставленной нам информации и за объективность результатов оценки, основанных на такой информации.

10.2. По настоящему Договору Мы несем ответственность за прямые убытки, причиненные заказчику, заключившему Договор, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке объекта оценки, подписанном оценщиком. Причиненные убытки или имущественный вред подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

10.3. Мы не несем ответственность за упущенную выгоду, а также иные косвенные убытки.

10.4. За исключением случаев, когда третьи лица привлекаются для оказания услуг от нашего имени, мы не отвечаем за продукцию или услуги, предоставленные третьими сторонами, а также от нас не требуется проверять или контролировать указанные третьи стороны, независимо от того, являются ли услуги или продукция третьих сторон побочными либо необходимыми в оказании наших Услуг Вам.

10.5. ООО «Кушман энд Вэйкфилд» несет ответственность по возмещению убытков по соответствующему Договору и (или) заданию на оценку в совокупном размере, не превышающем двадцатикратной стоимости услуг.

10.6. Мы освобождаемся от исполнения своих обязанностей в том объеме, в котором их исполнение задерживается или которому препятствуют обстоятельствами вне пределов нашего разумного контроля (например, забастовка, стихийное бедствие или террористический акт). Как только нам станет известно о любых обстоятельствах, которые приводят или могут привести к неспособности или задержке исполнения нами своих

обязанностей, мы уведомим Вас наиболее быстрым из доступных на данное время способов.

- 10.7. Мы подтверждаем, что для покрытия обязательств, которые могут возникнуть у нас, мы будем поддерживать обязательное страхование профессиональной ответственности.
- 10.8. В случае, если помимо Вас и по Вашей просьбе Мы разрешаем использовать результаты оценки другой стороне, Мы делаем это на основании того, что (i) у нас имеется письменное подтверждение того, что соответствующий Договор и настоящие Основные условия сотрудничества будут применены к новому адресату как если бы он был стороной изначального Договора, заключенного между нами, (ii) Вы или такая другая сторона выплачивает дополнительное вознаграждение в размере, согласованном с Нами.
- 10.9. Там, где вы предоставляете копию и/или разрешаете другой стороне или сторонам полагаться на отчет об оценке без получения нашего письменного согласия и не предоставляете нам письменное согласие никакой другой стороны или сторон, которые получили наш отчет, с нашими Основными условиями сотрудничества, Вы соглашаетесь защитить нас от любой и всех обязанностей происходящих от доверия, возлагаемого на отчет подобной неуполномоченной стороной, а также с тем, что Мы не обязаны предоставлять такой стороны какие-либо комментарии в отношении результатов оценки.
- 10.10. В случае, если отчет об оценке подготовлен или разрешен к использованию в целях открытой эмиссии ценных бумаг в соответствии с биржевыми правилами листинга, предложения (напрямую или через посредников), или проспект акционером, Вы соглашаетесь освободить нас от любых и всех обязательств по возмещению вреда любому лицу, которое не подтвердило нам в письменной форме свое согласие с нашими Общими условиями сотрудничества, который превышает наш совокупный предел ответственности.

## 11. ЗАЩИТА ДАННЫХ

- 11.1. Мы (совместно с нашими международными партнерами, группами компаний и аффилированными организациями) осуществляем функции контроля всех персональных данных, собранных нами при оказании данных Услуг. Мы используем указанные персональные данные и информацию, полученную нами из иных источников в рамках оказания Услуг, административных услуг и обслуживания клиентов, при проведении маркетинга и в процессе анализа Ваших предпочтений. Мы можем хранить такие персональные данные в указанных целях в течение разумного срока. Нам может потребоваться, в указанных целях, раскрыть эти данные нашим поставщикам услуг и агентам. Мы можем раскрывать персональные данные в целях соблюдения нормативных требований, и Вы можете запросить, в письменном виде и после соответствующей оплаты, копии хранящихся у нас данных о Вас.
- 11.2. Мы можем, в рамках проведения маркетинга, раскрывать персональные данные нашим международным партнерам, группам компаний и аффилированным организациям, а также нашим деловым партнерам, которые могут располагаться в странах и юрисдикциях, не обеспечивающих такой же уровень защиты данных, как в Вашей стране, а также мы можем предоставить Вам и Вашим сотрудникам информацию о продукции и услугах, предоставляемых другими организациями. Мы или наши деловые партнеры можем связываться с Вами и Вашими сотрудниками, непосредственно или через наших агентов, по почте, телефону, факсу, электронной почте, посредством SMS или иных электронных средств связи, с предложением информации, товаров или услуг, которые могут представлять для Вас интерес. Предоставляя нам персональные данные о Вас или Ваших сотрудниках, (вне зависимости от того, насколько засекреченными считаются указанные данные), содержащие номера телефонов и факсов или адреса электронной почты, Вы и Ваши сотрудники соглашаетесь на контакты в указанных целях с использованием указанных способов.

## 12. ЭЛЕКТРОННЫЕ СРЕДСТВА СВЯЗИ

- 12.1. Мы можем связываться между собой по электронной почте, с приложением данных в электронном виде. Соглашаясь на такой способ связи, мы и Вы принимаем сопутствующие риски (включая риск перехвата и несанкционированного доступа к таким сообщениям, риск искажения сообщений, а также риск повреждения вирусами или иными

вредными воздействиями). При возникновении спора никто из нас не будет оспаривать юридического статуса электронного документа, и наша система должна считаться определяющей записью электронных сообщений и документов.

### **13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

- 13.1. Мы обязаны сохранять в секрете сведения о наших Клиентах. Вы соглашаетесь, что мы можем, если это потребует наш страховец или консультант, предоставлять им сведения о любых обязательствах, в рамках которых мы работаем для Вас, и что мы также можем раскрывать конфиденциальную информацию, относящуюся к Вашей деятельности, только если это требуется в рамках исполнения требований законодательных и нормативных актов или в целях страхования.
- 13.2. В соответствии с п. 15.1 стороны соглашаются ни при каких обстоятельствах не раскрывать засекреченные детали сделок или наших консультаций без согласия другой стороны. Если мы явным образом не связаны обязательством по сохранению конфиденциальности, имеющим преимущественное значение по отношению к настоящему обязательству, обе стороны вправе сообщать третьим лицам (например, на презентациях, в докладах и беседах) и/или публиковать (в брошюрах или в рекламных и иных письменных материалах) о том, что мы оказываем Вам Услуги.
- 13.3. Мы оказываем Вам Услуги только для использования Вами, только в указанных целях предполагаемого использования результатов оценки. Мы не несем ответственности перед любыми третьими лицами в отношении наших Услуг. Вы не должны, полностью или частично, ссылаться на наши консультации или сообщать о них третьим лицам, устно, в годовых отчетах, или в иных документах, рекламах или объявлениях, без нашего предварительного письменного согласия, предоставление которого осуществляется исключительно по нашему усмотрению.
- 13.4. Мы не разрешаем любых ссылок на наши Услуги, если они не содержат достаточных разъяснений относительно всех специальных допущений и/или ограничений (при их наличии), сопровождающих оказание наших Услуг. Во избежание неопределенности, наше разрешение требуется независимо от того, упоминается ли наше наименование, и объединяются ли наши консультации с другими материалами.

### **14. ПЕРЕДАЧА ПРАВ**

- 14.1. Ни одна из сторон не вправе передавать настоящий договор, а также любые права и обязанности, возникающие в результате договора, без предварительного письменного согласия другой стороны, в получении которого не должно быть необоснованно отказано.

### **15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 15.1. Если какое-либо положение настоящих Общих условий сотрудничества признается, любым судом, органом правосудия или административным органом надлежащей юрисдикции, полностью или частично незаконным, недействующим, ничтожным, оспоримым, необеспеченным правовой санкцией или необоснованным, такое положение, в степени его незаконности, недействительности, ничтожности, оспоримости, необеспеченности правовой санкцией или необоснованности, считается исключенным, а оставшиеся положения Общих условий сотрудничества, а также оставшаяся часть указанного положения, сохраняют полную силу и действие.
- 15.2. Неспособность или задержка с нашей стороны полностью или частично привести в исполнение какое-либо положение настоящих Общих условий сотрудничества не должны считаться отказом от любых наших прав согласно настоящим Общим условиям сотрудничества.
- 15.3. Никакое условие соответствующего Договора или настоящих Основных условий сотрудничества не предназначено для того, чтобы принести пользу или быть исполненным любым человеком, который не является стороной настоящих условий.
- 15.4. Настоящие Общие условия сотрудничества регулируются и истолковываются в соответствии с российским законодательством. Любые спорные моменты относительно предоставляемых Услуг должны быть предоставлены к рассмотрению исключительной

юрисдикции Арбитражного суда Москвы. Там, где Клиент является юридическим лицом, учрежденным в соответствии с законодательством, отличным от российского, любой спор, противоречие или требование, которое может возникнуть в рамках соответствующего соглашения (Договора), или выполнения, нарушения, завершения или его недействительности, должны быть улажены Международным коммерческим арбитражным судом при Торгово-промышленной палате Российской Федерации в соответствии с ее правилами.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

### 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящие основные принципы оценки (далее – «Принципы оценки») применяются ко всем видам оценочных услуг (отличных от услуг агентирования и других профессиональных услуг, к которым применяются иные условия), предоставляемых компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд», обществом с ограниченной ответственностью (далее – «С&W», «Исполнитель») клиенту (далее – «Заказчик») на основании заключенного между Исполнителем и Заказчиком договора на оказание услуг по оценке (далее – «Договор»). Эти принципы применяются отдельно для каждой предоставляемой Заказчику услуги.
- 1.2. Принципы оценки следует рассматривать совместно с соответствующим Договором. В случае какой-либо неопределенности или противоречий между Договором и настоящими Принципами оценки преимущество имеют положения, содержащиеся в Договоре. Настоящие Принципы оценки могут изменяться только по письменному соглашению сторон. Исполнитель регулярно пересматривает и обновляет Принципы оценки, их новые редакции будут направляться и согласовываться с Заказчиком по мере необходимости.

### 2. БАЗА ДЛЯ ОЦЕНКИ

- 2.1. При отсутствии иных положений в Договоре, оценка производится в соответствии с стандартами Королевского института сертифицированных оценщиков (Royal Institution of Chartered Surveyors, Соединенное Королевство), далее – «РИКС» в редакции, актуальной на дату заключения Договора («Красная книга») оценщиками, соответствующими ее требованиям.
- 2.2. Каждый объект будет оцениваться методом, соответствующим цели оценки на основании требований Красной Книги в части, не противоречащей действующим в Российской Федерации стандартам оценки.

В случае отсутствия противоречий обязательным российским стандартам оценки в Договоре и отчете об оценке следующие термины имеют следующие определения:

(i) Рыночная стоимость

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой состоялся бы обмен актива или обязательства после проведения надлежащего маркетинга в коммерческой сделке на дату оценки между заинтересованными и осведомленными покупателем и продавцом, которые действуют разумно и без принуждения.

(ii) Рыночная арендная плата

Рыночная арендная плата – расчетная сумма за которую имущество может быть сдано в аренду на дату оценки в результате коммерческой сделки, отражающей типичные рыночные условия аренды, между заинтересованными и осведомленными арендодателем и арендатором, которые действуют разумно и без принуждения, после проведения надлежащего маркетинга и на приемлемых условиях.

(iii) Стоимость при текущем использовании

Стоимость при текущем использовании – расчетная сумма за которую можно обменять актив на дату оценки после проведения надлежащего маркетинга в коммерческой сделке на дату оценки между заинтересованными и осведомленными покупателем и продавцом, которые действуют разумно и без принуждения, предполагая, что покупателю предоставляется актив, который полностью свободен для ведения бизнеса, и не принимая во внимание возможное альтернативное использование и другие характеристики актива, которые могут стать причиной отличия его от рыночной стоимости на величину минимальных затрат, необходимых для ликвидации оставшейся деятельности.

(iv) Справедливая стоимость

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена от сделки по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

(v) Прогнозируемая рыночная стоимость жилья

Прогнозируемая рыночная стоимость жилья – расчетная сумма на любую дату после даты оценки, определенную оценщиком, за которую актив можно обменять между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в процессе коммерческой сделки после надлежащего маркетинга и где стороны действуют разумно и без принуждения.

- 2.3. При определении стоимости текущего использования, справедливой стоимости или рыночной стоимости для балансового отчета, мы не включаем в нашу оценку прямые затраты на приобретение и реализацию. По запросу Клиента об отражении указанных затрат (согласно требованию Стандарта финансовой отчетности FRS15), они указываются отдельно.
- 2.4. В случае оценки специализированной недвижимости, (когда не могут быть применены такие методы оценки, как метод рыночного сопоставления или тест на получение дохода (прибыли)) метод амортизированной восстановительной стоимости («DRC») признается приемлемым методом определения стоимости. Оценка этим методом объектов недвижимости, находящихся в частной собственности, будет включать оговорку о том, что такая оценка составлена с учетом удовлетворительной доходности бизнеса, принимая во внимание стоимость всех подлежащих оценке объектов недвижимости. Оценка этим методом объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, будет включать оговорку о том, что такая оценка составлена с учетом перспективы заполненности и продолжения использования этих объектов. Любой результат оценки, полученный исключительно по результатам метода DRC, для отражения доходности/жизнеспособности предприятия, является основанием для арендатора. Если оценка проводится для целей финансовой отчетности в рамках международных стандартов (МСФО), наш отчет будет содержать утверждение о том, что из-за специализированной природы объекта, стоимость определена с помощью метода DRC и не основана на доказательствах продаж подобных активов на рынке. Если мы будем полагать, что стоимость актива была бы существенно ниже, если бы бизнес прекратился, то отчет будет содержать соответствующее утверждение.

### 3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ПРИМЕНИМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 3.1. Если Заказчиком не выдано иных указаний, Исполнитель предоставляет Услуги в отношении любого объекта недвижимости, исходя из допущения, что:
- (vi) объект и любые существующие здания не имеют конструктивных дефектов;
  - (vii) все здания были построены с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость самого объекта или состояние здания;
  - (viii) 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;
  - (ix) дороги и коллекторы, обслуживающие здание, были облагорожены, и что объект имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
  - (x) 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 недвижимости, на строительство, на находящиеся на объекте недвижимости здания, в отношении которых оказываются Услуги, или

на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что мы не отвечаем за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является Вашей обязанностью;

- (xi) все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта недвижимости соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожаробезопасности и охране труда и здоровья);
- (xii) объект недвижимости и все находящиеся на нем здания соответствуют требованиям к проектированию и строительству и имеют 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);
- (xiii) 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;
- (xiv) в состав объекта недвижимости 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;
- (xv) отражая потенциал развития любого объекта, что здание построено с использованием материалов хорошего качества и мастеров первого класса;
- (xvi) договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- (xvii) все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- (xviii) все помещения, которые не сдаются внаем и не заняты заемщиком или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- (xix) собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИМЕНИМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

- 4.1. При отсутствии указаний об обратном, специализированные торговые объекты недвижимости (такие как гостиницы, пристани и камеры хранения, осуществляющие торговую деятельность сейчас и предположительно в будущем) будут оцениваться Исполнителем как полностью оснащенные действующие предприятия с учетом их коммерческого потенциала.
- 4.2. Если Исполнителю поручено оценить действующий объект недвижимости с учетом его коммерческого потенциала, Исполнитель рассматривает любую коммерческую информацию, предоставленную ему ее оператором, либо полученную им самим в соответствии с его запросами. Исполнитель будет считать ее правильной и полной и полагать, что не осталось никакой нераскрытой информации, которая могла бы повлиять на оценку. Оценка базируется на мнении Исполнителя о будущем коммерческом потенциале, а также на величине оборота и чистой прибыли, получение которой вероятно в случае управления ею достаточно эффективным оператором.
- 4.3. При отсутствии в Договоре указаний об обратном:

- (i) оценка производится исходя из того, что объекты недвижимости будут продаваться как единое целое, включая недвижимый инвентарь, оборудование, запасы и гудвилл;
- (ii) Исполнитель допускает, что новый владелец обычно сохраняет существующий персонал, а новое руководство предполагает использовать портфель существующих и будущих заказов, а также трудовые договоры (что может стать важным фактором в продолжении деятельности), совместно с сохранением действующих официальных утверждений, лицензий и разрешений на осуществление деятельности;
- (iii) Исполнитель допускает, что все активы и оборудование полностью принадлежат оператору и не являются предметом отдельных арендных договоров или каких-либо взысканий;
- (iv) Исполнитель исключает любые расходные материалы и товары в обороте; и
- (v) Исполнитель допускает, что гудвилл объекта недвижимости связан с земельным участком и зданиями, и не представляет собой персонального гудвилла оператора.

## 5. СТРУКТУРА

- 5.1. Исполнитель не проводит структурного обследования какого-либо объекта недвижимости, а также не проверяет состояние обслуживаемых систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри сооружения или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект недвижимости 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 обслуживаемых систем. Отчет Исполнителя 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.
- 5.2. Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.

## 6. ОБМЕРЫ

- 6.1. Исполнитель не проводит обмеры помещений и объектов недвижимости в рамках деятельности по оценке. Заказчик соглашается с тем, что площади объектов недвижимости, которые могут быть указаны в отчете могут отличаться в пределах 3% в любую сторону. В случаях, где конфигурация площадки этажа неправильна или огорожена, данное отклонение может увеличиться. При этом указание на площади объектом недвижимости в отчете должно быть использовано только для целей оценки, но не для каких-либо других целей.

## 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

- 7.1. 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 недвижимости и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- 7.2. При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект недвижимости и все существующие здания соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.

## 8. ИСКЛЮЧЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 8.1. Исполнитель не проверяет правоустанавливающие документы и, соответственно, полагается на то, что предоставленная ему информация является полной и достоверной. При отсутствии данных об обратном, Исполнитель допускает, что отсутствуют особые обременительные ограничения, обязательства или иные обременения, и что объект недвижимости обладает законным и несомненным правовым титулом. При предоставлении Исполнителю документов, Исполнитель принимает их к рассмотрению, но не принимает на себя ответственности за их аутентичное толкование.
- 8.2. Исполнитель будет принимать во внимание любую информацию об улучшении арендаторами арендуемых помещений, которую Заказчик может предоставить Исполнителю. Однако, если степень изменений или улучшений не будет подтверждена, Исполнитель предполагает, что помещение было сдано с теми изменениями и улучшениями, которые Исполнитель наблюдал во время инспекции (или, в случае непроведения инспекции, с теми, которые описаны в предоставленной Заказчиком информации).
- 8.3. 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 принимает, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- 8.4. Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты инспекции и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размера каждого объекта недвижимости, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- 8.5. 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.
- 8.6. Для недавно завершеного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые расходы в связи с оформлением прав владения (собственности) 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.
- 8.7. 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.
- 8.8. Любые предоставленные оценочные цифры не включают НДС 20%, если в отчете об оценке не указано иное.
- 8.9. 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.
- 8.10. Если иное не указано в Договоре, каждый объект недвижимости оценивается отдельно; в случае оценки портфеля объектов недвижимости, Исполнитель предполагает, что объекты недвижимости будут рекламироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно.

- 8.11. 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.
- 8.12. Валюта результатов оценки указывается в задании на оценку. Если необходимо представить отчет в другой валюте и если стороны не договорились об ином, Исполнитель применяет обменный курс, равный заключительному курсу («курс спот») на дату оценки.
- 8.13. Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- 8.14. В случаях, когда Исполнителю поручено предоставить стоимость текущих расходов по восстановлению для целей страхования, такая стоимость предоставляется только в качестве общего руководства без какой-либо гарантии. Формальная приблизительная оценка для целей страхования может быть предоставлена только нормировщиком или другим лицом со значительным опытом в сфере определения расходов на восстановление. Объект не будет осмотрен строительным инспектором или квалифицированным оценщиком стоимости строительства, Исполнитель будет основываться на затратах, полученных из универсального реестра затрат на строительство. Заказчик не должен полагаться на него как на основание для страховой защиты.

## 9. РЕГУЛИРУЕМАЯ ЦЕЛЕВАЯ ОЦЕНКА И КОНТРОЛЬ

- 9.1. В обстоятельствах, когда оценка, хотя и предоставленная клиенту, может быть также использована третьими лицами, например, акционерами компании (иначе определяемая стандартами РИКС как «Регулируемая Целевая Оценка»), РИКС требует указывать политику Исполнителя по ротации экспертов, которые подготавливают оценку, и имеющуюся процедуру контроля качества.
- 9.2. Независимо от целей оценки, Исполнитель отбирает наиболее подходящих экспертов для проведения оценки с учетом его/ее опыта и с учетом того, что независимость и объективности могут быть скомпрометированы, когда оценщик являлся ответственным за конкретного клиента в течение ряда лет. Это может привести к необходимости смены оценщика, ответственного за повторяющиеся оценки для одного и того же клиента, но Исполнитель не сделает этого прежде, чем обсудит это с Заказчиком.
- 9.3. Для Регулируемой Целевой Оценки Исполнитель может отметить в отчете все следующие моменты:
- (i) продолжительность времени, в течение которого оценщик непрерывно являлся подписантом отчетов по оценке, предоставленных Заказчику для тех же целей, что и отчет, вместе с продолжительностью времени, в течение которого Исполнитель непрерывно предоставляет Заказчику услуги по оценке;
  - (ii) степень и продолжительность взаимоотношений между Заказчиком и Исполнителем;
  - (iii) отношение суммы полученного от Заказчика вознаграждения к общей сумме вознаграждения, полученного Исполнителем в предыдущем финансовом году, выраженное в одной из следующих форм:
    - меньше 5%; или
    - если более 5%, величину пропорции (отношения) с шагом в 5 процентных пунктах;
  - (iv) если с конца последнего финансового года ожидается существенное увеличение величины вышеуказанной пропорции, Исполнитель может указать на это в дополнение к указанному в соответствии с пунктом (iii) выше.
- 9.4. Оценка может подвергнуться контролю в соответствии с Кодексом поведения и дисциплинарного регламента РИКС или саморегулируемой организации, в которой

состоят оценщики Исполнителя в соответствии с требованиями российского законодательства.

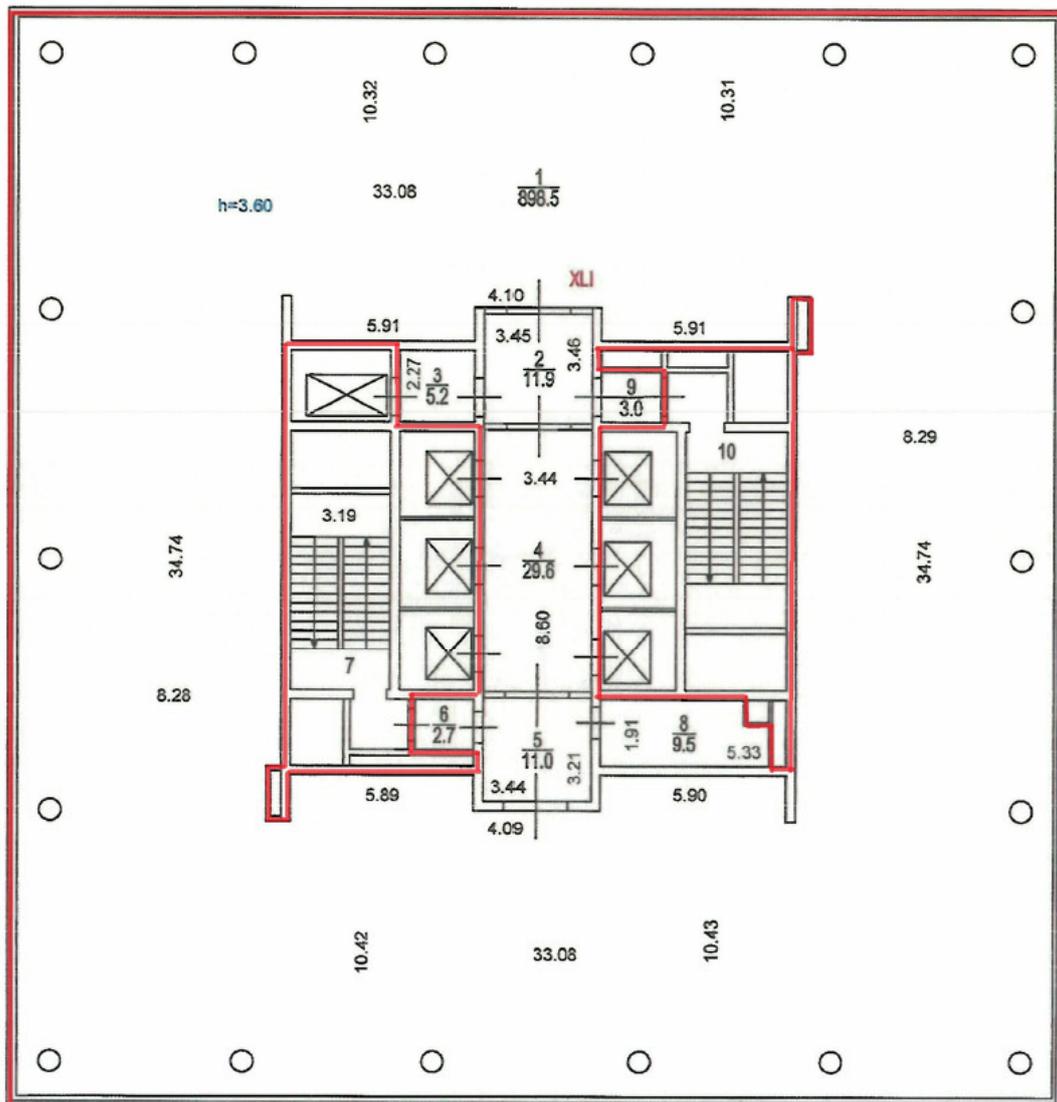
## ПРИЛОЖЕНИЕ 7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

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;
- SkyLight business centre. Инвестиционное предложение. 2, 3, 6, 19, 20 этажи, Башня Б. Галс, 2021 г.;
- 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.
- Материалы для обсуждения (с приложениями) – Проект Скайлайт. КПМГ, 01.04.2021 г.;
- Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

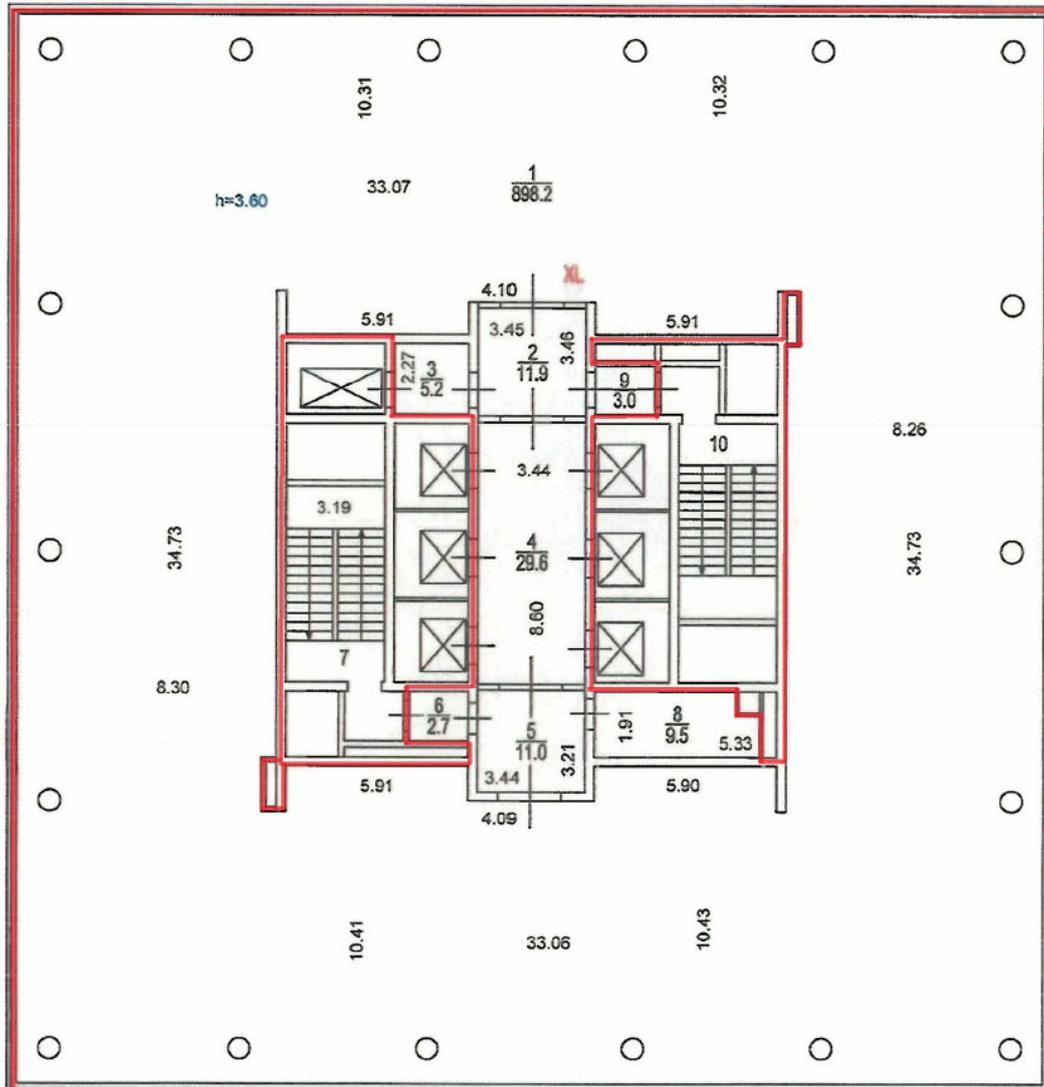
Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

## 20 этаж Ленинградский просп., д.39, стр.80



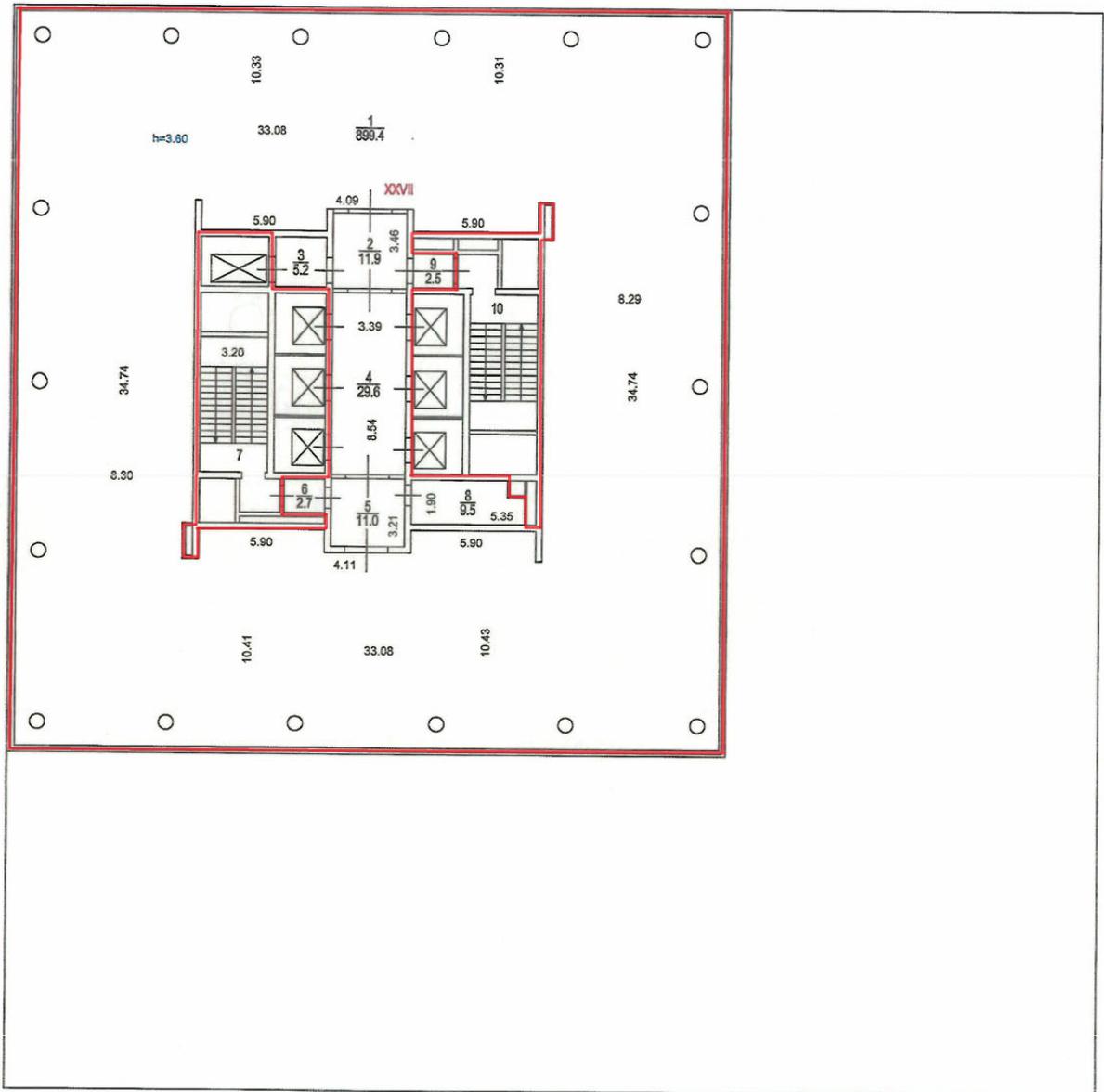
7 СЗЕРКВЕ  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

## 19 этаж Ленинградский просп., д.39, стр.80



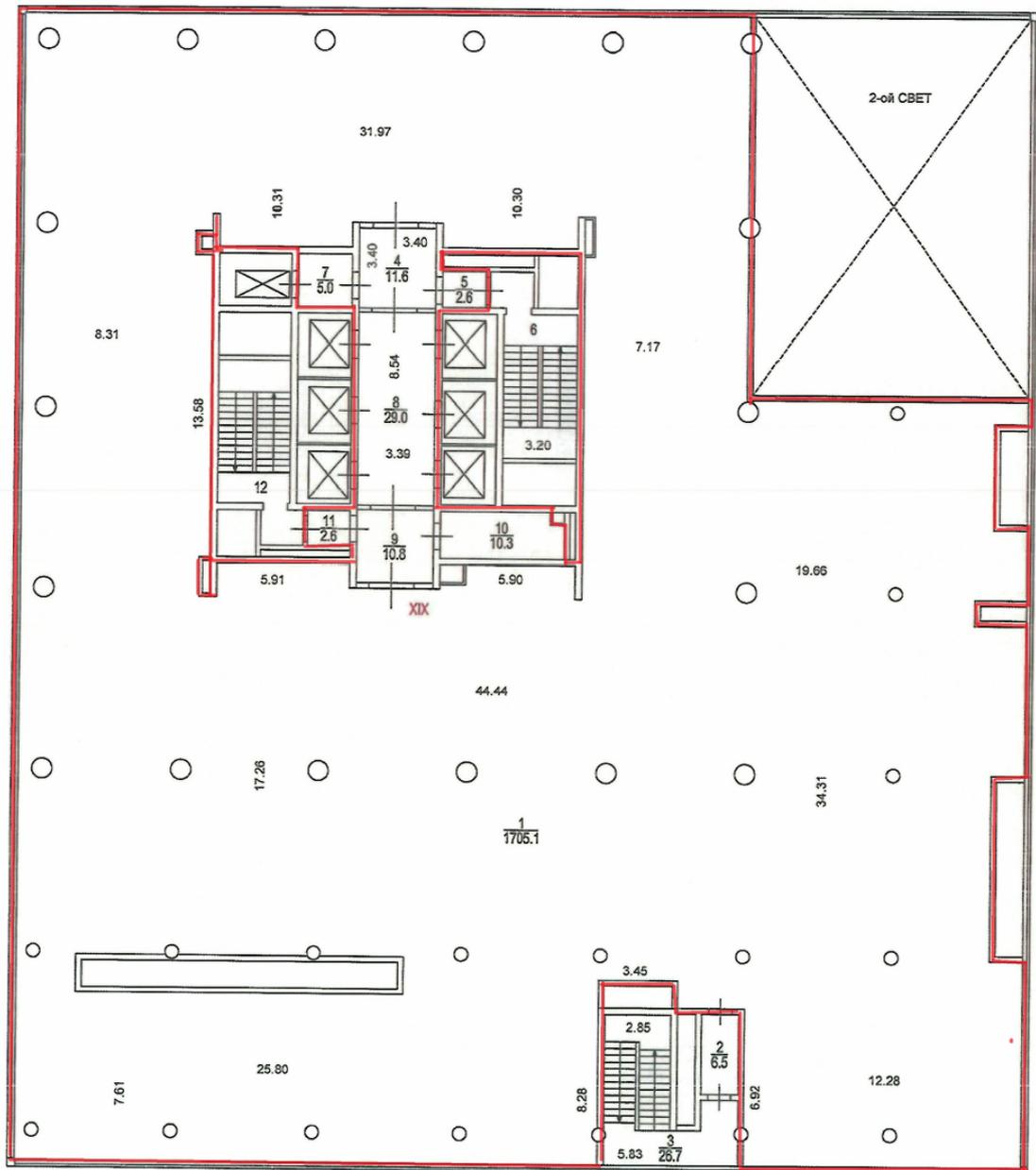
7 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

**6 этаж**  
**Ленинградский просп., д.39, стр.80**



7  
Служба  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

### 3 этаж Ленинградский просп., д.39, стр.80



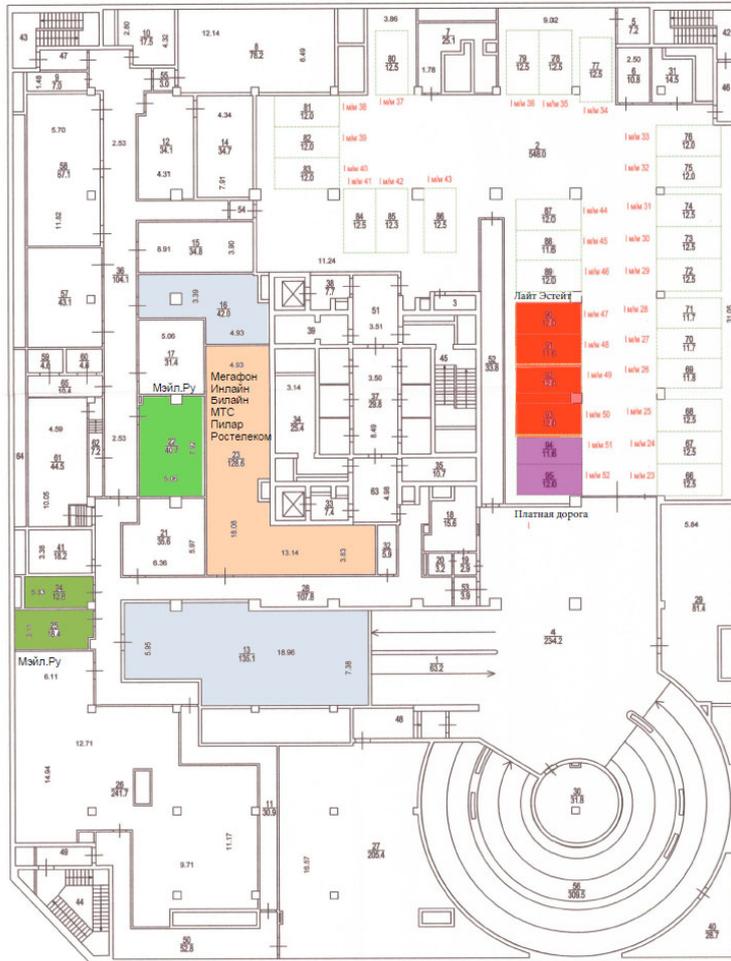
Масштаб 1:200

7 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

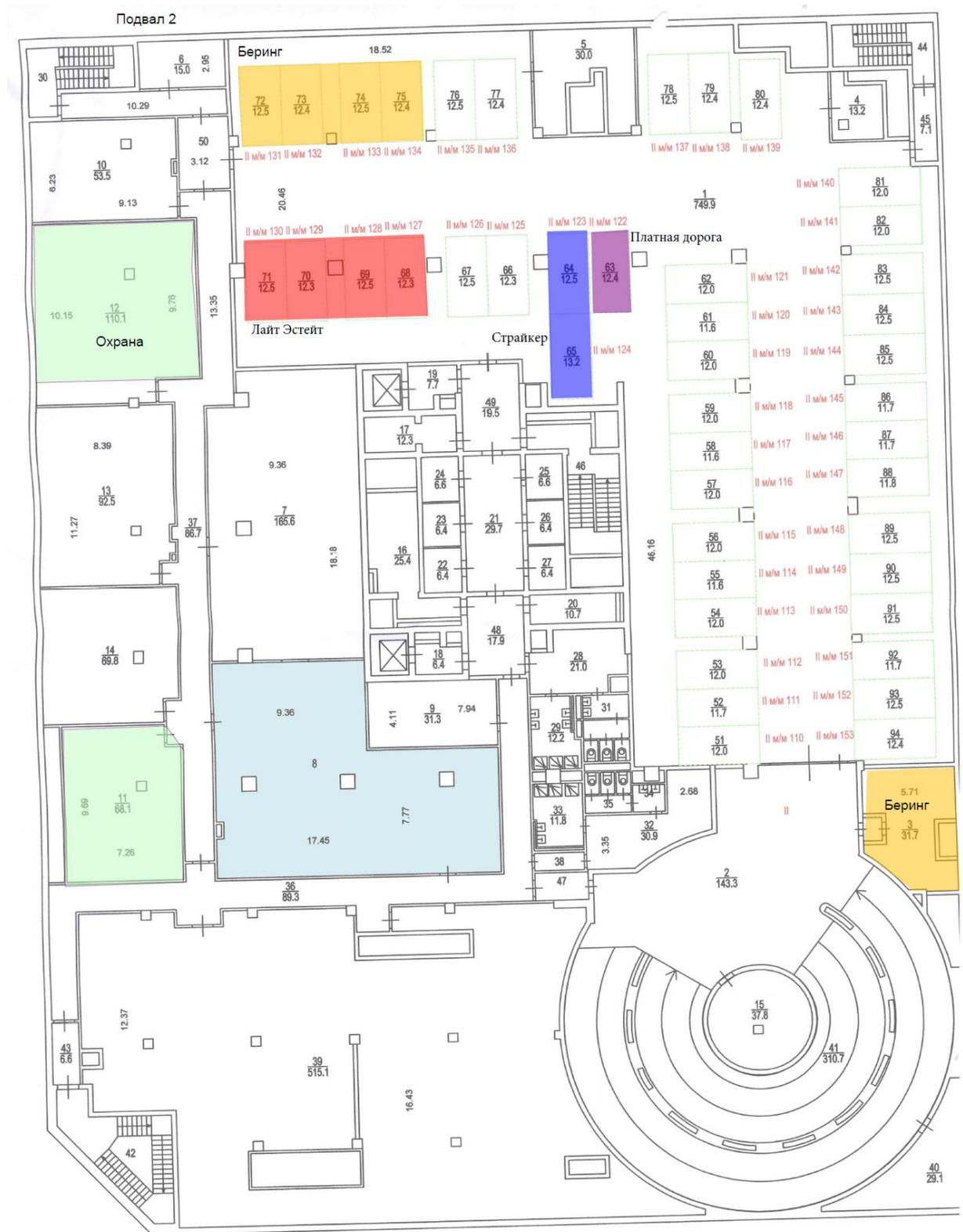


<b>ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН</b>	
по адресу:	Ленинградский просп.
домовл. (вл.):	дом 39
корпус	строение (сооружение) 80
квартал № 2157 Северный АО г. МОСКВЫ	

Подвал 1  
Ленинградский просп., д.39, стр.80



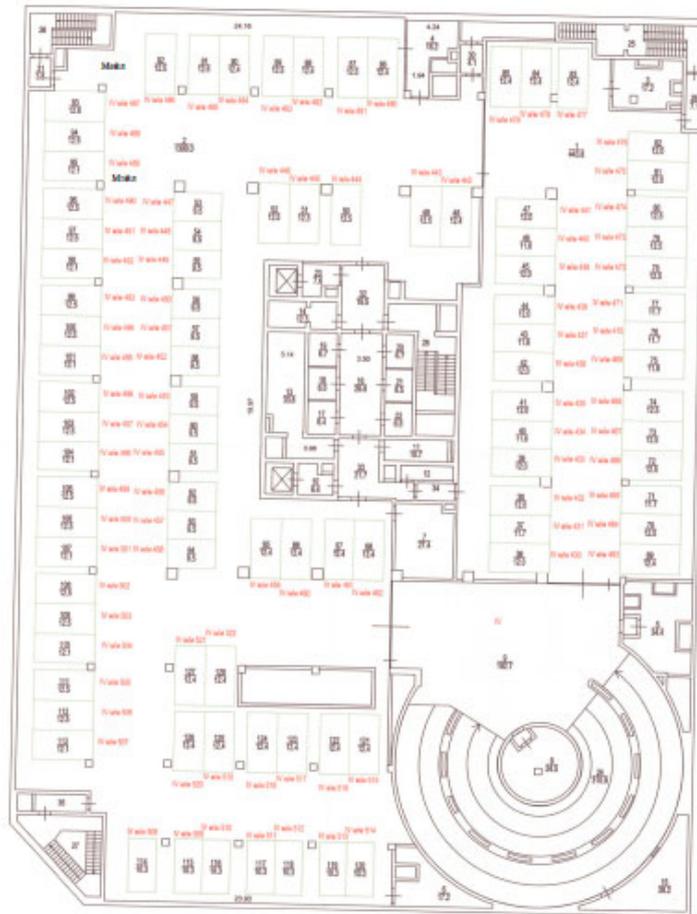
Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



Подвал 3  
Ленинградский просп., д.39, стр.80



Подвал 4  
Ленинградский просп., д.39, стр.80



Северное  
подразделение бюро  
технической инвентаризации  
госгортехнадзора

Подвал 5  
Ленинградский просп., д.39, стр.80



Полный текст отчета находится по адресу:  
№ 18 от 05.05.2012 г.  
Может быть: *С.В. Гаврилова* И.Б.  
Прислать: *Матвеева Т.Д.*  
№ 08 от 07.07.2013 г.

Сектор  
Администрация бюро  
экономической экспертизы  
города Москвы



## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



ГК "Галс" рассматривает возможность продажи единого лота, состоящего из 5 этажей (3, 6, 19, 20 и часть 2 этажа), 68 машиномест и 11 кладовых помещений на подземном паркинге в башне Б бизнес-центра SkyLight. Площадь офисной части лота составляет **5 632,3 кв. м. БТИ** или 6 194,7 кв. м ВОМА. Помещения сданы в долгосрочную аренду сроком до 2026 г. Якорным арендатором лота является компания Мэйл.ру

Объект продажи – имущественные права на помещения.

Этаж	Арендуемая площадь, кв. м ВОМА	Продаваемая площадь, кв. м БТИ
2	1 060,32	941,00
3	1 955,94	1 777,00
6	1 133,86	971,8
19	1 029,45	971,10
20	1 015,08	971,40
<b>Итого</b>	<b>6 194,65</b>	<b>5 632,30</b>



## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

SkyLight – бизнес центр класса «А» был введен в эксплуатацию в 2012 г. и представляет собой две 27-этажные функционально независимые башни, объединенные пятиэтажным стилобатом и эвакуационным переходом на 22 этаже. Земельный участок, на котором расположен БЦ – в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

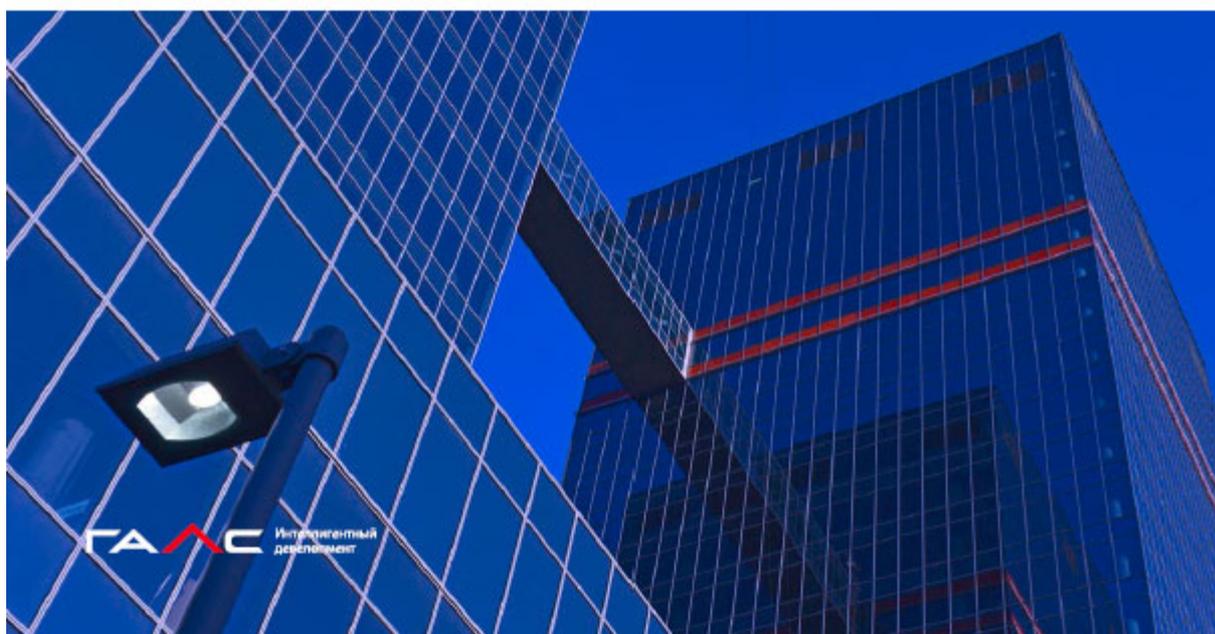
Здание расположено на первой линии Ленинградского проспекта, в 5 минутах ходьбы от станции метро Аэропорт.



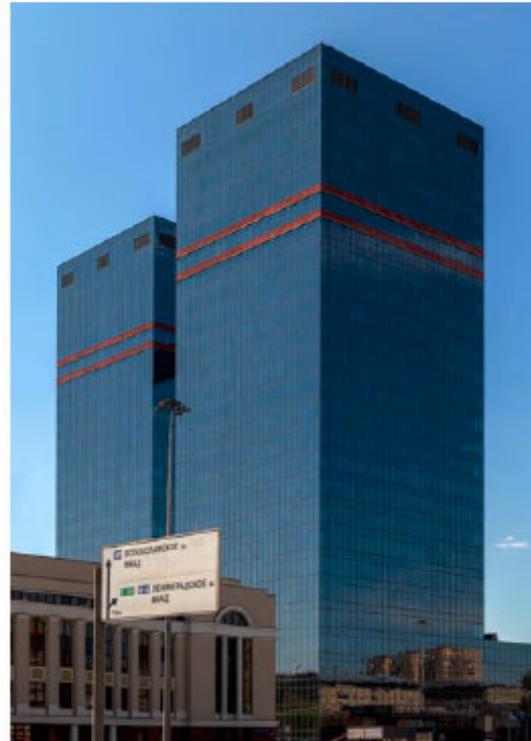
## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ БЦ СКАЙЛАЙТ БАШНЯ Б:



Общая площадь здания	49 983,5 кв. м БТИ, вкл. подземную часть
Количество наземных этажей	27
Количество подземных этажей	5
Количество машиномест	352 шт.
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади БТИ или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади BOMA
Высота потолков	3,6 м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6x8,1 м и 6,1x8,1 м
Толщина колонн	<ul style="list-style-type: none"><li>• наземная часть 700x700 мм круглого сечения</li><li>• подземная часть 900x900 мм, 600x600 мм, 1150x900 мм</li></ul>
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг/кв. м
Лифты	<p>Скоростные лифты Thyssen-Krupp</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Центральная лифтовая группа: 5 пассажирских (скоростью – 4,0 м/с и грузоподъемностью 1 600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью – 1,4 м/с и грузоподъемностью 1 600 кг)</li><li>• Подземная часть: 2 пассажирских лифта (скоростью – 1,4 м/с и грузоподъемностью 1 600 кг)</li></ul>



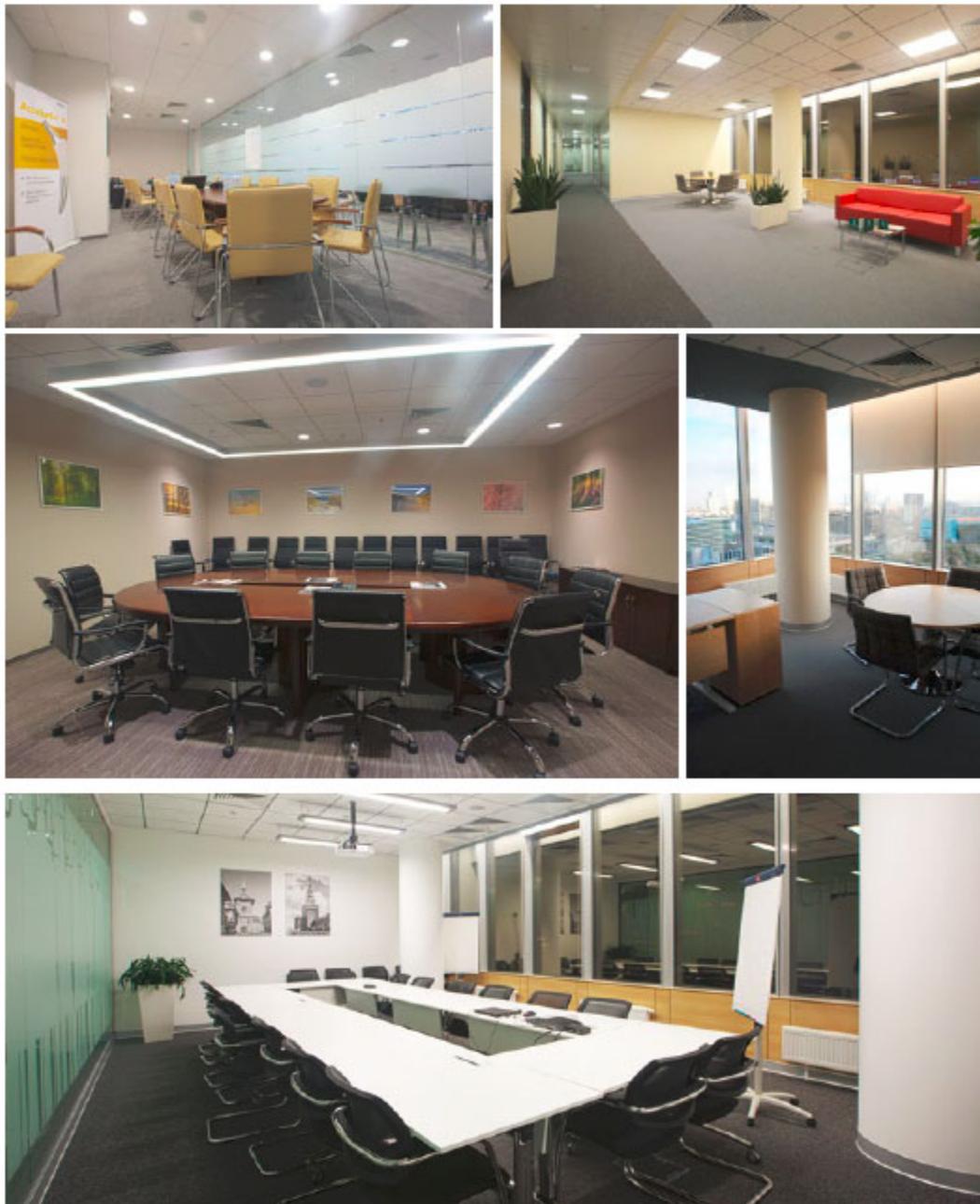
## ВНЕШНИЙ ВИД



## ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ПАРКИНГ



## ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



## ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



[valuation.cwrussia.ru](http://valuation.cwrussia.ru)