

ОТЧЕТ №20210601-КВ/28 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

**нежилые помещения общей площадью 25 777,3 кв.м,
расположенные в зданиях по адресу: Московская обл.,
г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б
и корп. 2**

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

18.09.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

18.09.2026

18.09.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 28 от 27.08.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-KB от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 25 777,3 кв.м, расположенные в зданиях по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 28 000 кв.м (доля владения 5 955,6 / 28 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010416:97, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № 12227-Z от 15 ноября 2013 г.

Оцениваемый объект недвижимости – офисные помещения в здании бизнес-центра класса В «Кубик» и машиноместа в соседнем здании многоуровневого паркинга. По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис» 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 18.09.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Осмотр объекта оценки был произведен 12.03.2026 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра.

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 18.09.2026 г. она составляет (округленно, без НДС):

2 397 500 000 руб.¹

Два миллиарда триста девяносто семь миллионов пятьсот тысяч рублей

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

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

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

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

С уважением,

Антон Калистратов²
Старший Директор
Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru

¹ или 93 008 руб. за 1 кв.м общей площади помещений (в разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 130 719 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость структурированной парковки – 387 580 руб. за 1 м/м, а удельная стоимость подземной парковки (в подвальном этаже) – 777 186 руб. за 1 м/м (см. Раздел 8 «Распределение итоговой стоимости» данного Отчета).

² Оценщик по договору и подписант от имени юридического лица (на основании доверенности № 207 от 30.10.2025 г.)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 28 от 27.08.2026 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	21
1.4. Применяемые стандарты оценки	22
1.5. Сертификат качества	23
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	23
1.7. Неопределенность	27
1.8. Основные понятия и определения	28
2. Описание объекта	30
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	30
2.3. Местоположение	30
2.4. Характеристики	34
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	35
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	37
2.4.3. Площади	48
2.4.4. Арендаторы	48
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	50
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	51
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	51
4.1.1. Макроэкономика	51
4.1.2. Рынки капитала	57
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	59
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	59
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	66
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	67
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	71
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	72
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	72
5.1.1. Методология оценки	72
5.1.2. Проведение процедуры согласования	72
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	73
5.2. Доходный подход	73
5.3. Сравнительный подход	85
5.4. Затратный подход	93
6. Согласование результатов оценки	94
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	95
8. Распределение итоговой стоимости	96

Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	99
Приложение 2. Копии документов оценщика	110
Приложение 3. Финансовая модель.....	114
Приложение 4. Фотографии объекта.....	116
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	118

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 28 от 27.08.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 25 777,3 кв.м, расположенные в зданиях по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2.
Местоположение объекта:	Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 28 от 27.08.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	2 436 000 000 р.
Сравнительный подход, руб.:	2 359 000 000 р.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 18.09.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 18.09.2026 г. она составляет:

2 397 500 000 руб.

Два миллиарда триста девяносто семь миллионов пятьсот тысяч рублей

или

93 008 руб. за 1 кв.м общей площади помещений³

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.

³ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 130 719 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость структурированной парковки – 387 580 руб. за 1 м/м, а удельная стоимость подземной парковки (в подвальном этаже) – 777 186 руб. за 1 м/м (см. Раздел 8 «Распределение итоговой стоимости» данного Отчета).

- Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанных Заказчиком в Задании на оценку.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объекты недвижимости: - нежилые помещения общей площадью 17 135,8 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б; - нежилые помещения общей площадью 7 147,50 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2; - нежилые помещения общей площадью 1 494 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2. Полный перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис». Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 28 000 кв. м (доля владения 5 955,60 / 28 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010416:97, приходящегося на указанные нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № 12227-Z от 15 ноября 2013 г..
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости

	инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 18.09.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	18.09.2026 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Калистратов Антон Владимирович Трудовой договор № 6/н от 09.01.2008 Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322. Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика: Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г, срок действия договора с 15.01.2026 по 14.01.2027 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров". Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

	- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1 к Заданию на оценку). При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	Отсутствуют

Иные Существенные Допущения

- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
- Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за

правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.

- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды -- преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструктивных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т.д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;

- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.

- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Для недавно завершенного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учит информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.

	- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика. - Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода. - В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но наблюдается ряд негативных тенденций. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату заключения договора не выявлены.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. - Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	- Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) - Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения - Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки

4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки).
5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения).
6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой
7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан)
8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).

Валюта результатов оценки	Российский Рубль
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Использование, распространение или публикация отчета об оценке объекта оценки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и прочими положениями законодательства Российской Федерации с учётом целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений. Отчет и его содержимое предназначены для использования Заказчиком для указанных целей.
Форма составления Отчета	Отчет будет составлен и предоставлен в форме электронного документа: Предварительный Отчет – в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru. Финальный отчет – в электронном виде в формате PDF, подписанный ЭЦП оценщика, на русском языке на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 28 от 27.08.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
1	Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б	Нежилое помещение	17 135,8	50:11:0020213:458
2	Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2	Нежилое помещение	7 147,5	50:11:0010401:7312
3	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	19,4	50:11:0020213:6646
4	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,5	50:11:0010401:7273
5	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,5	50:11:0010401:7348
6	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,2	50:11:0020213:6377
7	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0020213:7055
8	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0020213:7102
9	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7346
10	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7399
11	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7284
12	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0020213:6631
13	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7402
14	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,0	50:11:0020213:6636
15	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	17,6	50:11:0010401:7349
16	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,6	50:11:0020213:6885
17	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,6	50:11:0020213:6617
18	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,5	50:11:0010401:7603
19	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,4	50:11:0020213:6619
20	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,2	50:11:0010401:7309
21	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,2	50:11:0020213:6645
22	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,1	50:11:0010401:7401
23	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,1	50:11:0010401:7626

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
24	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,0	50:11:0010401:7308
25	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,0	50:11:0010401:7620
26	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,0	50:11:0020213:6509
27	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,9	50:11:0020213:6870
28	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,9	50:11:0010401:7307
29	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,5	50:11:0020213:6635
30	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0010401:6411
31	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0020213:6641
32	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0020213:6627
33	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0020213:6629
34	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:7048
35	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:7035
36	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:7060
37	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:6327
38	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0010401:7609
39	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:6621
40	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0020213:6328
41	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0010401:7535
42	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0010401:6753
43	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0020213:6642
44	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0020213:6643
45	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:7047
46	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:7036
47	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0010401:7339
48	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:7049

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
49	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:11684
50	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0010401:7607
51	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,7	50:11:0010401:7494
52	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,6	50:11:0020213:6876
53	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,5	50:11:0020213:6639
54	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7310
55	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7043
56	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7039
57	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7037
58	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7033
59	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7031
60	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6958
61	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7052
62	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7451
63	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7278
64	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6186
65	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:6322
66	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6873
67	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6723
68	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7285
69	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6733
70	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7025
71	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0020213:6123
72	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0010401:7580
73	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0020213:7099

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
74	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0010401:7400
75	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0020213:6371
76	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0010401:7276
77	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,2	50:11:0020213:6174
78	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,2	50:11:0020213:6626
79	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,2	50:11:0020213:6628
80	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,5	50:11:0020213:7042
81	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,5	50:11:0020213:6373
82	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,5	50:11:0010401:7608
83	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0020213:6348
84	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0010401:7277
85	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0010401:6925
86	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0020213:6869
87	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7413
88	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7518
89	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6118
90	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:7054
91	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6596
92	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6366
93	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:7024
94	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6112
95	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6136
96	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7275
97	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6872
98	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7274

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
99	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7403
100	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6094
101	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	11,5	50:11:0020213:6347
102	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	11,5	50:11:0010401:7347

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 28 от 27.08.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB от 01.06.2021 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
ОГРН:	1037739614604
Местонахождение:	123056, г Москва, ул 2-я Брестская, 19/18 / стр 2

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Калистратов Антон Владимирович
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», Старший директор Отдела оценки, трудовой договор б/н. от 09 января 2008 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования Государственный университет - Высшая школа экономики ВСГ № 3258176 от 01.07.2008 г., о высшем образовании по специальности «Мировая экономика», квалификация «Экономист». Диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Московский государственный университет геодезии и картографии" № 772402277333 от 23.03.2017 г. о профессиональной переподготовке по направлению "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г., срок действия договора с 15.01.2026 г. по 14.01.2027 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Anton.Kalistratov@cmwp.ru
Местонахождение оценщика:	ООО «Комонвелс», Старший директор Отдела оценки, трудовой договор б/н. от 09 января 2008 года

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 7

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/21216/25 действует с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

Лицо, подписавшее настоящий Отчет, при его подготовке не прибегало к помощи со стороны других экспертов.

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Ни ООО «Комонвелс», никто из его сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой финансовой заинтересованности в Объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим в оценке сторонам.
- 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.
- 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.
- Анализ и Отчет были выполнены в соответствии с требованиями российских стандартов оценки и на основании нашего опыта оценки.
- В процессе сбора, анализа данных и проведения расчетов ни одно лицо не оказывало давления на Исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов,

подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

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

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

- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.

- Оценщик не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вип-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости. Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2023 г. Мы стремились максимально отразить текущие настроения участников рынка, несмотря на существующие различия во взглядах: одни придерживаются пессимистичной точки зрения, тогда как другие предполагают, что в среднесрочной

перспективе рынок коммерческой недвижимости не будет испытывать негативного влияния. В отсутствие доказательств обратного, мы провели оценку предполагая, что деловая активность на рынке коммерческой недвижимости сохранится, но тем не менее, по мере необходимости и в зависимости от целей оценки, мы рекомендуем регулярно пересматривать текущую оценку объекта.

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки (отчет об оценке) - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI, п.1).

«Рыночная стоимость» – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны, не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме» (135-ФЗ).

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- Технические паспорта БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении секции Б здания бизнес-центра и в отношении здания многоуровневой автостоянки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2;
- Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений⁴;
- Бюджет и график предстоящих капитальных расходов;
- Перечень арендаторов.

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегполис»
ОГРН:	1037739614604
Местонахождение:	123056, г Москва, ул 2-я Брестская, 19/18 / стр. 2

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

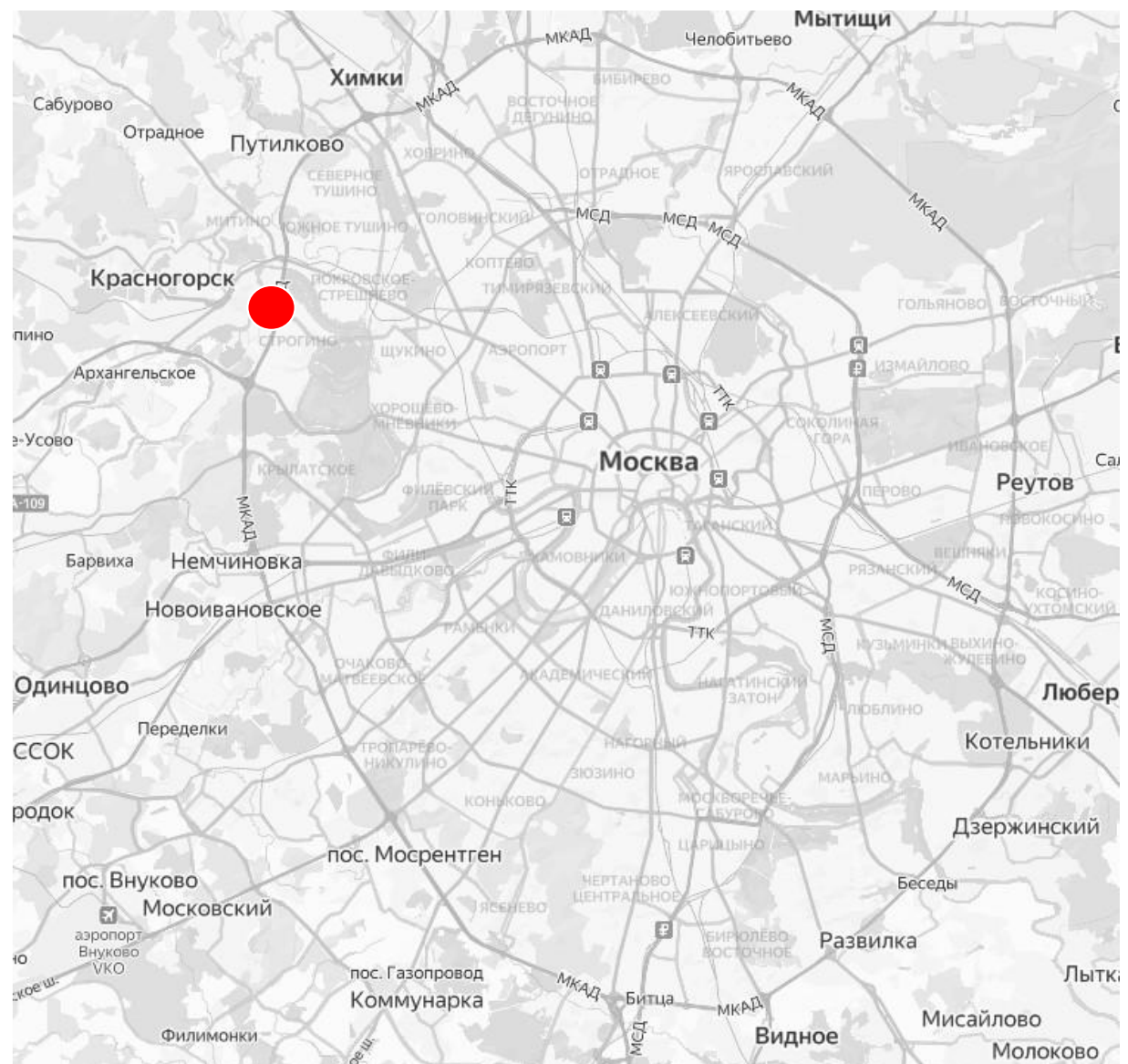
2.3. Местоположение

Оцениваемые офисные помещения находятся в здании бизнес-центра класса В «Кубик», а оцениваемые машиноместа – в соседнем здании многоуровневого паркинга, которые расположены на северо-западе Московской области, в городском округе Красногорск, в восточной части г. Красногорска, в 250 м к западу от МКАД и в 550 м к востоку от береговой линии Москвы-реки, между Волоколамским и Новорижским шоссе, в 15 минутах ходьбы от станции метро «Мякинино» (Арбатско-Покровской линии Московского метрополитена), по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2.

Город Красногорск располагается в северо-западной части Московской области, вплотную примыкая с северо-запада к Москве (а именно, к районам Покровское-Стрешнево, Митино и Строгино), на левом берегу реки Москвы (город частично пересекается её левым притоком – рекой Банькой). В процессе реализации находится создание на территории Красногорска административного центра Московской области: на окраине города построены здания Московского областного суда, Правительства области и Московской областной думы. Там же расположена первая в Подмоскovie станция Московского метрополитена – «Мякинино».

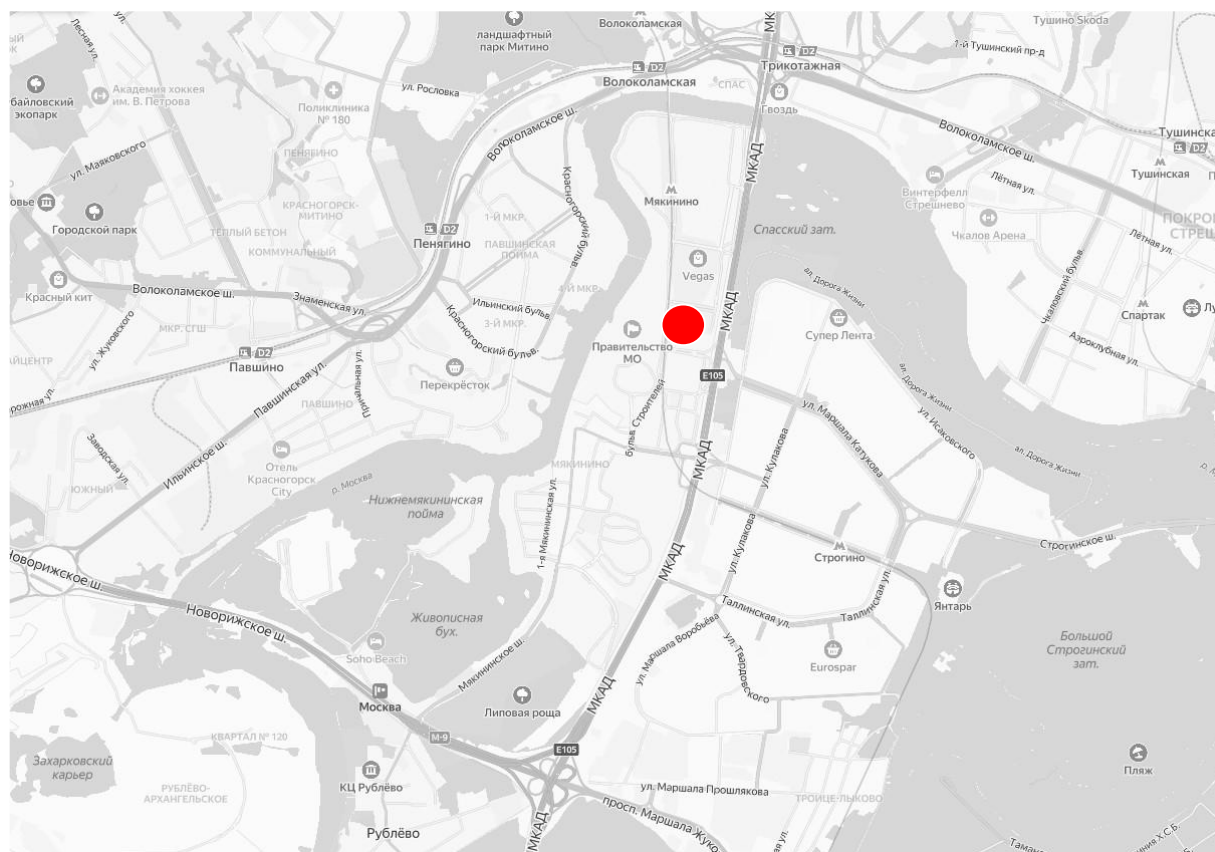
⁴ За исключением схемы расположения оцениваемых машиномест в здании многоуровневой автостоянки (данная схема не была предоставлена Заказчиком)

Численность населения Красногорска составляет порядка 193 000 человек, площадь – 25,65 кв.км.



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

Транспортная доступность



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

Объект оценки находится на бульваре Строителей, вблизи МКАД (которая проходит в 250 м к востоку от Объекта). Рассматриваемые здания расположены с внешней стороны МКАД, в районе 66 км, в непосредственной близости от нескольких съездов и заездов на трассу, что обеспечивает комфортный доступ на Объект для посетителей, которые передвигаются на автомобиле.

Недалеко Объекта расположены две крупных транспортных развязки. Развязка, расположенная в 6 минутах езды на автомобиле (4 км), связывает МКАД с Новорижским шоссе, которое обеспечивает наиболее быстрый выезд на «Малое бетонное кольцо» (трассу А107) и Садовое кольцо. Транспортная развязка, расположенная севернее, в 3-х минутах езды на автомобиле (2,5 км), связывает МКАД, Волоколамское и Пятницкое шоссе, через которые обеспечивается транспортная доступность до Московского малого кольца.

Удаленность Объекта от аэропортов:

- 26 км до аэропорта «Шереметьево» через платную трассу М-11 и 23 км через МКАД и Ленинградское шоссе;
- 65 км до аэропорта «Домодедово» через МКАД и Каширское шоссе;
- 35 км до аэропорта «Внуково» через МКАД и Киевское шоссе;
- 80 км до аэропорта «Жуковский» через МКАД.

В 1 км к северу от Объекта находится станция метро «Мякинино» (Арбатско-Покровской линии Московского метрополитена), что обеспечивает удобный доступ до Объекта от метро пешком. Также существует несколько маршрутов наземного общественного транспорта, проходящих вблизи рассматриваемого Объекта, и расположено несколько остановок общественного транспорта (в частности, остановка «Метро Мякинино»).

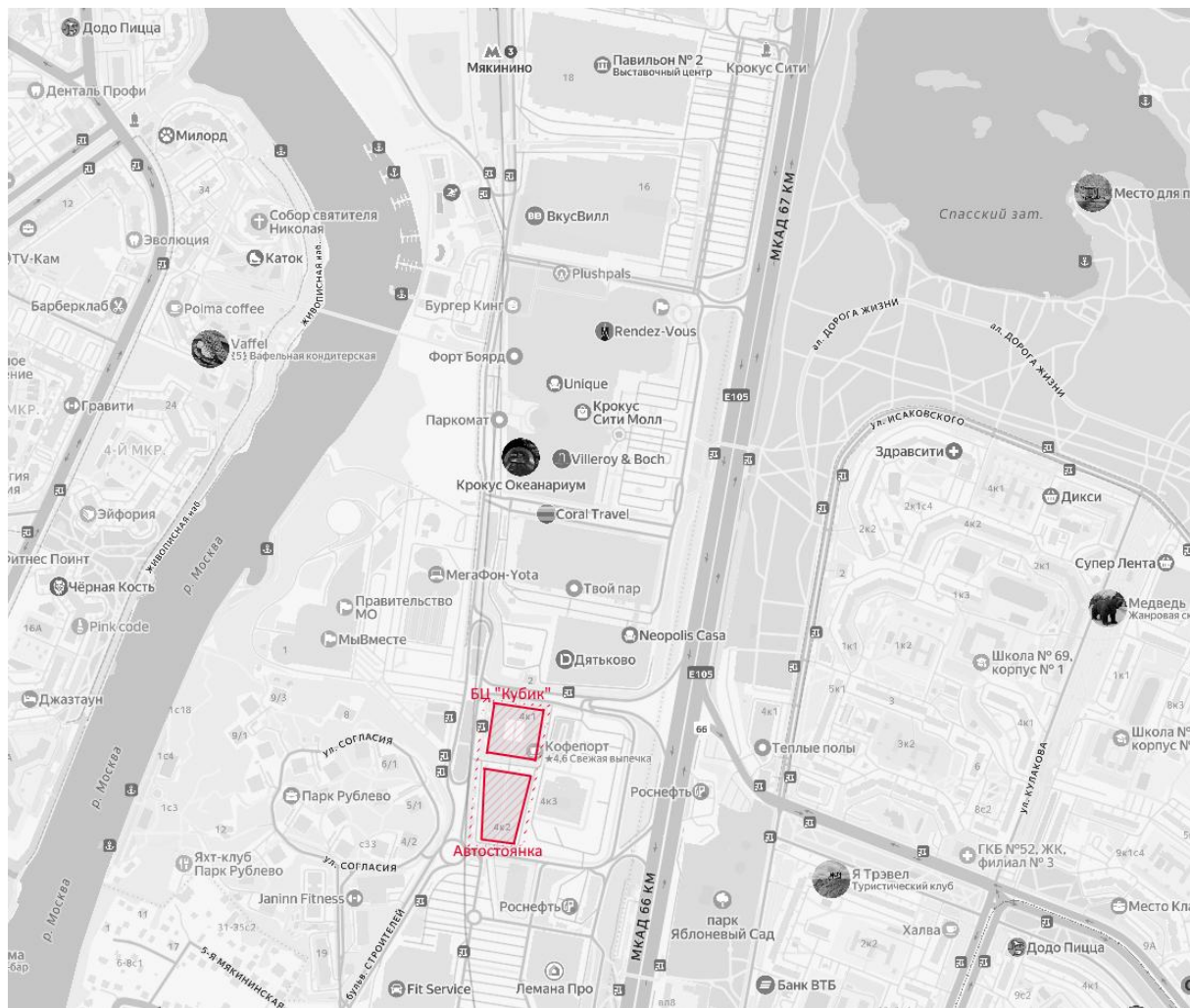
В 700 м к северу от Объекта расположен пешеходный мост, связывающий территорию ближайшего Подмосквья - Павшинской поймы - с территорией «Крокус Сити».

С учётом высказанного, транспортная доступность посредством общественного и частного транспорта, а также пешеходная доступность, оценивается как хорошая.

Видимость

Благодаря своему расположению в непосредственной близости от бульвара Строителей и от МКАД, рассматриваемые здания, в которых расположены оцениваемые помещения, обладают хорошей видимостью со стороны данных транспортных магистралей и ближайшего окружения.

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

- Бульваром Строителей (к западу), на противоположной стороне которого расположен комплекс зданий Правительства Московской области, а также ЖК «Парк Рублёво»;
- Гипермаркетом «Твой Дом» и комплексом зданий «Крокус Сити» (к северу);
- Зданием Московского областного суда, сквером и Московской кольцевой автомобильной дорогой (к востоку), на противоположной стороне которой расположен район Строгино г. Москвы;
- ТЭЦ «Мякинино» и АЗС «Роснефть» (к югу), далее за которыми расположены гипермаркеты «Ашан» и «Лемана Про».

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 преимущественно административные здания, инфраструктура торгово-выставочного и делового центра «Крокус Сити», а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по МКАД (вблизи Объекта оценки).
- Хорошая доступность общественным транспортом.
- Интенсивность пешеходных потоков по бульвару Строителей (в непосредственной близости от объекта оценки) – средняя.
- Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

2.4. Характеристики

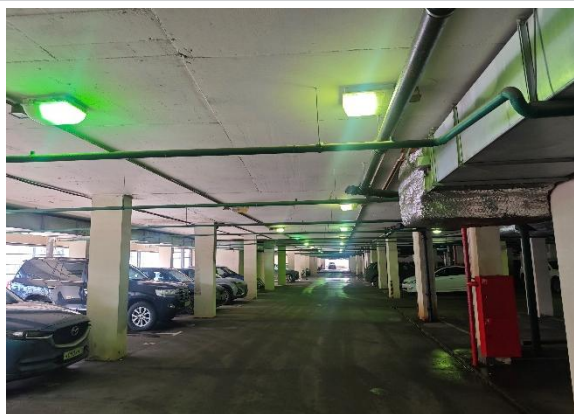
ТАБЛИЦА 9



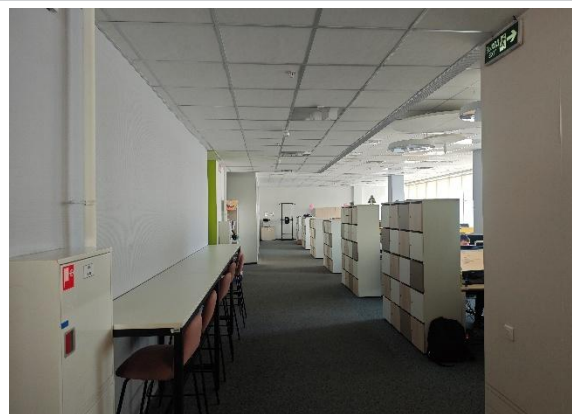
Фасад БЦ «Кубик» (со стороны бульвара Строителей)



Лобби на 1 этаже (Секция Б)



Многоуровневая парковка (Корпус 2, 1 этаж)



Офисные помещения (Секция Б, 7 этаж)

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 25 777,3 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 321 машиноместо), расположенные в офисном здании (Секции Б) и в здании многоуровневой парковки (корпусе 2) многофункционального бизнес-центра класса В «Кубик».

БЦ «Кубик» был введен в эксплуатацию в 2007 г. и представляет собой 12-этажное здание, включающее 12 основных этажей, 1 подвальный этаж и 2 технических этажа (13-й и 14-й этажи с венткамерами и техническими помещениями) и состоящее из 4-х секций (А, Б, В и Г, при этом Секция Б расположена в юго-восточной части здания, ближе к зданию многоуровневой парковки и напротив здания Московского областного суда). Здание многоуровневого паркинга, расположенное южнее офисного здания, было введено в эксплуатацию в 2008 г. и состоит из 5 уровней (включая один подвальный этаж). Земельный участок, на котором расположены здания бизнес-центра и парковки, находится в аренде до 09.09.2034 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса В общей площадью 17 135,8 кв.м, расположенные на всех этажах Секции Б здания бизнес-центра «Кубик», а также 321 машиноместо общей площадью 8 641,5 кв.м, расположенные на различных этажах многоуровневого паркинга (в частности, 236 м/м расположены на открытых этажах 1-3, а остальные 85 м/м расположены на -1 (подвальном) закрытом этаже).

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

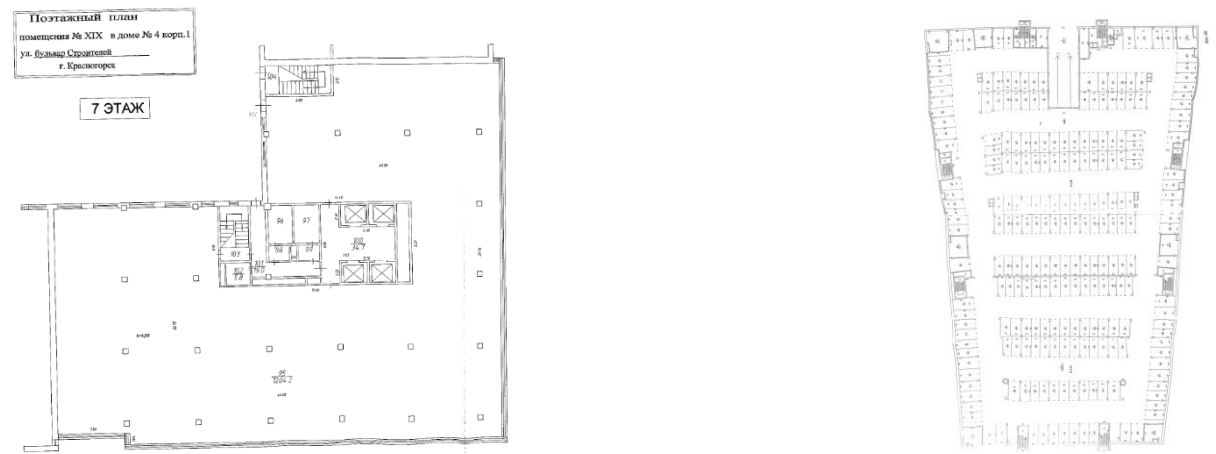
Кадастровые номера зданий	н/д
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 28 от 27.08.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в Секции Б офисного здания) и парковочные места (в здании многоуровневой автостоянки)
Правообладатель	ООО «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права общей долевой собственности	См. раздел 2.4.2 («Имущественные права на объект оценки») данного Отчета
Общая площадь зданий	н/д
Площадь оцениваемых помещений	25 777,3 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки зданий	н/д
Год ввода в эксплуатацию	2007 г. (офисное здание) и 2008 г. (здание автостоянки)
Этажность	Секция Б офисного здания имеет 12 основных этажей, 1 подвальный этаж и 2 технических этажа (13-й и 14-й этажи с венткамерами и техническими помещениями). Здание автостоянки состоит из 5 уровней (включая один подвальный этаж).
Высота потолков	н/д (офисное здание); 3,6 м (здание автостоянки)
Строительный объем здания	н/д
Толщина перекрытий	н/д
Шаг колонн	н/д

Толщина колонн	н/д
Нагрузка на межэтажные перекрытия	н/д
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Несущие конструкции из монолитного железобетона, стены – кирпичные с утеплением минераловатными плитами
Перегородки	н/д
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная по ж/б плитам
Полы	Бетон
Проемы оконные	Витражи алюминиевые
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Стандартное
Коммуникации и инженерные системы здания	
Отопление	Автономное
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 Otis: 4 шт.
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии. Оборудование имеет средний коэффициент износа.

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

Типовые поэтажные планы

Планы типового этажа офисного здания (эт. 7) и здания автостоянки (эт. 1) 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 «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права по всем оцениваемым помещениям указаны в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 11

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площа- дь, кв.м.
1	50:11:002 0213:458 8	1-12	Нежилые помещения	Офисные помещения	090:029- 16060/XIX	50-50- 11/058/2 010-221	№ 50:11:0020 213:4588- 50/134/2025- 21 от 30.09.2025	17 135,8
2	50:11:001 0401:731 2	1	Нежилые помещения	Помещения структурир- ованной парковки (вкл. 221 м/м)	090:029-16060/I	50-50- 11/058/2 010-219	№ 50:11:0010 401:7312- 50/134/2025- 14 от 30.09.2025	7 147,5
3	50:11:002 0213:664 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/37	50-50- 11/093/2 011-429	№ 50:11:0020 213:6646- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	19,4
4	50:11:001 0401:734 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/14	50-50- 11/082/2 011-336	№ 50:11:0010 401:7348- 50/128/2025- 13 от 30.09.2025	18,5

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
5	50:11:001 0401:727 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/7	50-50- 11/093/2 011-422	№ 50:11:0010 401:7273- 50/153/2025- 14 от 02.10.2025	18,5
6	50:11:002 0213:637 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/225	50-50- 11/093/2 011-288	№ 50:11:0020 213:6377- 50/148/2025- 12 от 03.10.2025	18,2
7	50:11:001 0401:739 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/16	50-50- 11/093/2 011-413	№ 50:11:0010 401:7399- 50/134/2025- 13 от 30.09.2025	18,1
8	50:11:001 0401:734 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/6	50-50- 11/082/2 011-407	№ 50:11:0010 401:7346- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	18,1
9	50:11:002 0213:705 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/206	50-50- 11/100/2 011-037	№ 50:11:0020 213:7055- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	18,1
10	50:11:001 0401:728 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/21	50-50- 11/100/2 011-047	№ 50:11:0010 401:7284- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	18,1
11	50:11:001 0401:740 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/5	50-50- 11/093/2 011-332	№ 50:11:0010 401:7402- 50/134/2025- 16 от 01.10.2025	18,1
12	50:11:002 0213:710 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/216	50-50- 11/093/2 011-423	№ 50:11:0020 213:7102- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	18,1
13	50:11:002 0213:663 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/22	50-50- 11/100/2 011-048	№ 50:11:0020 213:6631- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	18,1
14	50:11:002 0213:663 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/27	50-50- 11/093/2 011-284	№ 50:11:0020 213:6636- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	18,0
15	50:11:001 0401:734 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/15	50-50- 11/082/2 011-334	№ 50:11:0010 401:7349- 50/153/2025-	17,6

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 01.10.2025	
16	50:11:002 0213:688 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/85	50-50- 11/089/2 011-129	№ 50:11:0020 213:6885- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	16,6
17	50:11:002 0213:661 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/8	50-50- 11/100/2 011-050	№ 50:11:0020 213:6617- 50/148/2025- 13 от 03.10.2025	16,6
18	50:11:001 0401:760 3	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/218	50-50- 11/082/2 011-339	№ 50:11:0010 401:7603- 50/153/2025- 14 от 02.10.2025	16,5
19	50:11:002 0213:661 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/10	50-50- 11/100/2 011-030	№ 50:11:0020 213:6619- 50/112/2025- 13 от 02.10.2025	16,4
20	50:11:001 0401:730 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/28	50-50- 11/089/2 011-130	№ 50:11:0010 401:7309- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	16,2
21	50:11:002 0213:664 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/36	50-50- 11/093/2 011-419	№ 50:11:0020 213:6645- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	16,2
22	50:11:001 0401:762 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/180	50-50- 11/097/2 011-398	№ 50:11:0010 401:7626- 50/112/2025- 12 от 06.10.2025	16,1
23	50:11:001 0401:740 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/192	50-50- 11/093/2 011-343	№ 50:11:0010 401:7401- 50/112/2025- 13 от 01.10.2025	16,1
24	50:11:001 0401:762 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/181	50-50- 11/100/2 011-031	№ 50:11:0010 401:7620- 50/128/2025- 13 от 30.09.2025	16,0
25	50:11:001 0401:730 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/191	50-50- 11/089/2 011-169	№ 50:11:0010 401:7308- 50/150/2025- 13 от 30.09.2025	16,0

№	Кадастро-вый номер	Этаж	Объект	Использование	Инвентарный номер	Условный номер	Номер и дата регистрации права	Площадь, кв.м.
26	50:11:002 0213:650 9	1	Нежилые помещения	Структурированная парковка (1 м/м)	090:029-16060/13	50-50-11/082/2 011-403	№ 50:11:0020 213:6509-50/158/2025-14 от 30.09.2025	16,0
27	50:11:002 0213:687 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/70	50-50-11/093/2 011-431	№ 50:11:0020 213:6870-50/134/2025-13 от 30.09.2025	15,9
28	50:11:001 0401:730 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/9	50-50-11/089/2 011-306	№ 50:11:0010 401:7307-50/128/2025-13 от 30.09.2025	15,9
29	50:11:002 0213:663 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/26	50-50-11/093/2 011-278	№ 50:11:0020 213:6635-50/123/2025-13 от 29.09.2025	15,5
30	50:11:002 0213:664 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/32	50-50-11/097/2 011-394	№ 50:11:0020 213:6641-50/150/2025-13 от 29.09.2025	15,3
31	50:11:001 0401:641 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/24	50-50-11/082/2 011-404	№ 50:11:0010 401:6411-50/123/2025-13 от 29.09.2025	15,3
32	50:11:002 0213:662 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/18	50-50-11/093/2 011-415	№ 50:11:0020 213:6627-50/112/2025-13 от 03.10.2025	15,3
33	50:11:002 0213:662 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/20	50-50-11/093/2 011-336	№ 50:11:0020 213:6629-50/134/2025-13 от 30.09.2025	15,3
34	50:11:002 0213:662 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/12	50-50-11/089/2 011-307	№ 50:11:0020 213:6621-50/153/2025-13 от 01.10.2025	15,1
35	50:11:002 0213:703 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/186	50-50-11/100/2 011-035	№ 50:11:0020 213:7035-50/123/2025-13 от 29.09.2025	15,1
36	50:11:002 0213:706 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/211	50-50-11/036/2 011-003	№ 50:11:0020 213:7060-50/124/2025-	15,1

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 30.09.2025	
37	50:11:002 0213:632 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/175	50-50- 11/101/2 011-305	№ 50:11:0020 213:6327- 50/148/2025- 15 от 13.10.2025	15,1
38	50:11:001 0401:760 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/11	50-50- 11/093/2 011-280	№ 50:11:0010 401:7609- 50/128/2025- 13 от 30.09.2025	15,1
39	50:11:002 0213:704 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/199	50-50- 11/100/2 011-058	№ 50:11:0020 213:7048- 50/128/2025- 13 от 30.09.2025	15,1
40	50:11:002 0213:632 8	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/176	50-50- 11/092/2 011-287	№ 50:11:0020 213:6328- 50/124/2025- 12 от 30.09.2025	15,0
41	50:11:001 0401:753 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/29	50-50- 11/097/2 011-395	№ 50:11:0010 401:7535- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	15,0
42	50:11:001 0401:675 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/31	50-50- 11/100/2 011-049	№ 50:11:0010 401:6753- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	15,0
43	50:11:002 0213:664 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/33	50-50- 11/097/2 011-239	№ 50:11:0020 213:6642- 50/134/2025- 13 от 30.09.2025	15,0
44	50:11:002 0213:664 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/34	50-50- 11/093/2 011-330	№ 50:11:0020 213:6643- 50/112/2025- 13 от 06.10.2025	15,0
45	50:11:002 0213:703 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/187	50-50- 11/093/2 011-342	№ 50:11:0020 213:7036- 50/134/2025- 13 от 30.09.2025	14,9
46	50:11:002 0213:116 84	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060(лит2Б)/21 0	50-50- 11/097/2 011-233	№ 50:11:0020 213:11684- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,9

№	Кадастро-вый номер	Этаж	Объект	Использование	Инвентарный номер	Условный номер	Номер и дата регистрации права	Площадь, кв.м.
47	50:11:001 0401:733 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/185	50-50-11/103/2 011-040	№ 50:11:0010 401:7339-50/152/2025-13 от 29.09.2025	14,9
48	50:11:001 0401:760 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/212	50-50-11/093/2 011-432	№ 50:11:0010 401:7607-50/124/2025-13 от 30.09.2025	14,9
49	50:11:002 0213:704 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/198	50-50-11/093/2 011-275	№ 50:11:0020 213:7047-50/112/2025-13 от 09.10.2025	14,9
50	50:11:002 0213:704 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/200	50-50-11/092/2 011-286	№ 50:11:0020 213:7049-50/148/2025-13 от 01.10.2025	14,9
51	50:11:001 0401:749 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/25	50-50-11/082/2 011-337	№ 50:11:0010 401:7494-50/152/2025-13 от 29.09.2025	14,7
52	50:11:002 0213:687 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/76	50-50-11/093/2 011-326	№ 50:11:0020 213:6876-50/124/2025-13 от 30.09.2025	14,6
53	50:11:002 0213:663 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/30	50-50-11/082/2 011-330	№ 50:11:0020 213:6639-50/150/2025-13 от 29.09.2025	14,5
54	50:11:001 0401:727 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/195	50-50-11/093/2 011-283	№ 50:11:0010 401:7278-50/112/2025-13 от 04.10.2025	14,4
55	50:11:001 0401:728 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/82	50-50-11/100/2 011-036	№ 50:11:0010 401:7285-50/124/2025-13 от 30.09.2025	14,4
56	50:11:002 0213:702 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/176	50-50-11/100/2 011-033	№ 50:11:0020 213:7025-50/150/2025-13 от 29.09.2025	14,4
57	50:11:002 0213:703 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/182	50-50-11/097/2 011-399	№ 50:11:0020 213:7031-50/150/2025-	14,4

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 29.09.2025	
58	50:11:002 0213:703 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/184	50-50- 11/093/2 011-430	№ 50:11:0020 213:7033- 50/148/2025- 13 от 03.10.2025	14,4
59	50:11:002 0213:703 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/188	50-50- 11/097/2 011-397	№ 50:11:0020 213:7037- 50/123/2025- 13 от 29.09.2025	14,4
60	50:11:002 0213:703 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/190	50-50- 11/097/2 011-396	№ 50:11:0020 213:7039- 50/145/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
61	50:11:002 0213:704 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/194	50-50- 11/093/2 011-414	№ 50:11:0020 213:7043- 50/123/2025- 11 от 02.10.2025	14,4
62	50:11:002 0213:618 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/35	50-50- 11/093/2 011-327	№ 50:11:0020 213:6186- 50/150/2025- 15 от 29.09.2025	14,4
63	50:11:002 0213:673 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/84	50-50- 11/093/2 011-279	№ 50:11:0020 213:6733- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
64	50:11:001 0401:731 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/197	50-50- 11/089/2 011-087	№ 50:11:0010 401:7310- 50/145/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
65	50:11:001 0401:745 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/204	50-50- 11/093/2 011-282	№ 50:11:0010 401:7451- 50/158/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
66	50:11:001 0401:632 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/71	50-50- 11/082/2 011-335	№ 50:11:0010 401:6322- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,4
67	50:11:002 0213:695 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/201	50-50- 11/093/2 011-276	№ 50:11:0020 213:6958- 50/145/2025- 13 от 30.09.2025	14,4

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
68	50:11:002 0213:705 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/203	50-50- 11/100/2 011-057	№ 50:11:0020 213:7052- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,4
69	50:11:002 0213:687 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/73	50-50- 11/100/2 011-038	№ 50:11:0020 213:6873- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
70	50:11:002 0213:672 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/74	50-50- 11/092/2 011-288	№ 50:11:0020 213:6723- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
71	50:11:002 0213:709 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/213	50-50- 11/093/2 011-416	№ 50:11:0020 213:7099- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
72	50:11:001 0401:758 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/209	50-50- 11/089/2 011-309	№ 50:11:0010 401:7580- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
73	50:11:001 0401:740 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/215	50-50- 11/093/2 011-344	№ 50:11:0010 401:7400- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
74	50:11:002 0213:612 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/207	50-50- 11/082/2 011-405	№ 50:11:0020 213:6123- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
75	50:11:002 0213:637 1	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/219	50-50- 11/082/2 011-340	№ 50:11:0020 213:6371- 50/158/2025- 12 от 30.09.2025	14,3
76	50:11:001 0401:727 6	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/224	50-50- 11/093/2 011-289	№ 50:11:0010 401:7276- 50/153/2025- 12 от 02.10.2025	14,3
77	50:11:002 0213:662 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/17	50-50- 11/082/2 011-401	№ 50:11:0020 213:6626- 50/148/2025- 13 от 01.10.2025	14,2
78	50:11:002 0213:617 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/23	50-50- 11/093/2 011-285	№ 50:11:0020 213:6174- 50/112/2025-	14,2

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 04.10.2025	
79	50:11:002 0213:662 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/19	50-50- 11/082/2 011-402	№ 50:11:0020 213:6628- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,2
80	50:11:002 0213:704 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/193	50-50- 11/093/2 011-340	№ 50:11:0020 213:7042- 50/153/2025- 13 от 30.09.2025	13,5
81	50:11:002 0213:637 3	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/221	50-50- 11/082/2 011-341	№ 50:11:0020 213:6373- 50/123/2025- 12 от 29.09.2025	13,5
82	50:11:001 0401:760 8	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/222	50-50- 11/093/2 011-324	№ 50:11:0010 401:7608- 50/150/2025- 12 от 29.09.2025	13,5
83	50:11:002 0213:634 8	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/196	50-50- 11/082/2 011-329	№ 50:11:0020 213:6348- 50/158/2025- 12 от 30.09.2025	13,1
84	50:11:001 0401:727 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/184	50-50- 11/093/2 011-287	№ 50:11:0010 401:7277- 50/123/2025- 13 от 29.09.2025	13,1
85	50:11:002 0213:686 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/69	50-50- 11/093/2 011-331	№ 50:11:0020 213:6869- 50/128/2025- 13 от 01.10.2025	13,1
86	50:11:001 0401:692 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	н/д	50-50- 11/097/2 011-389	№ 50:11:0010 401:6925- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	13,1
87	50:11:001 0401:740 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/83	50-50- 11/093/2 011-281	№ 50:11:0010 401:7403- 50/123/2025- 13 от 29.09.2025	13,0
88	50:11:002 0213:702 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/175	50-50- 11/100/2 011-034	№ 50:11:0020 213:7024- 50/124/2025- 14 от 30.09.2025	13,0

№	Кадастро-вый номер	Этаж	Объект	Использование	Инвентарный номер	Условный номер	Номер и дата регистрации права	Площадь, кв.м.
89	50:11:002 0213:611 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/196	50-50-11/082/2 011-406	№ 50:11:0020 213:6112-50/148/2025-13 от 01.10.2025	13,0
90	50:11:002 0213:611 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/202	50-50-11/097/2 011-393	№ 50:11:0020 213:6118-50/153/2025-13 от 02.10.2025	13,0
91	50:11:002 0213:705 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/205	50-50-11/097/2 011-240	№ 50:11:0020 213:7054-50/124/2025-13 от 30.09.2025	13,0
92	50:11:002 0213:636 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/214	50-50-11/103/2 011-034	№ 50:11:0020 213:6366-50/124/2025-13 от 30.09.2025	13,0
93	50:11:002 0213:687 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/72	50-50-11/093/2 011-417	№ 50:11:0020 213:6872-50/123/2025-13 от 29.09.2025	13,0
94	50:11:001 0401:751 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	н/д	50-50-11/097/2 011-238	№ 50:11:0010 401:7518-50/128/2025-13 от 30.09.2025	13,0
95	50:11:002 0213:613 6	2	Нежилые помещения	Структурированная парковка (1 м/м)	090:029-16060/220	50-50-11/093/2 011-325	№ 50:11:0020 213:6136-50/134/2025-12 от 30.09.2025	13,0
96	50:11:001 0401:727 5	3	Нежилые помещения	Структурированная парковка (1 м/м)	090:029-16060/223	50-50-11/093/2 011-321	№ 50:11:0010 401:7275-50/134/2025-12 от 30.09.2025	13,0
97	50:11:001 0401:741 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	2Б2	50-50-11/097/2 011-400	№ 50:11:0010 401:7413-50/150/2025-13 от 29.09.2025	13,0
98	50:11:001 0401:727 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/75	50-50-11/093/2 011-337	№ 50:11:0010 401:7274-50/124/2025-13 от 30.09.2025	13,0
99	50:11:002 0213:609 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/178	50-50-11/100/2 011-032	№ 50:11:0020 213:6094-50/150/2025-	13,0

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 29.09.2025	
100	50:11:002 0213:659 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/208	50-50- 11/082/2 011-408	№ 50:11:0020 213:6596- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	13,0
101	50:11:002 0213:634 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/195	50-50- 11/093/2 011-286	№ 50:11:0020 213:6347- 50/148/2025- 12 от 01.10.2025	11,5
102	50:11:001 0401:734 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/185	50-50- 11/082/2 011-338	№ 50:11:0010 401:7347- 50/148/2025- 12 от 03.10.2025	11,5
Итого								25 777,30

Источник: данные Росреестра, информация Заказчика

Земельный участок

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 09.09.2032 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

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

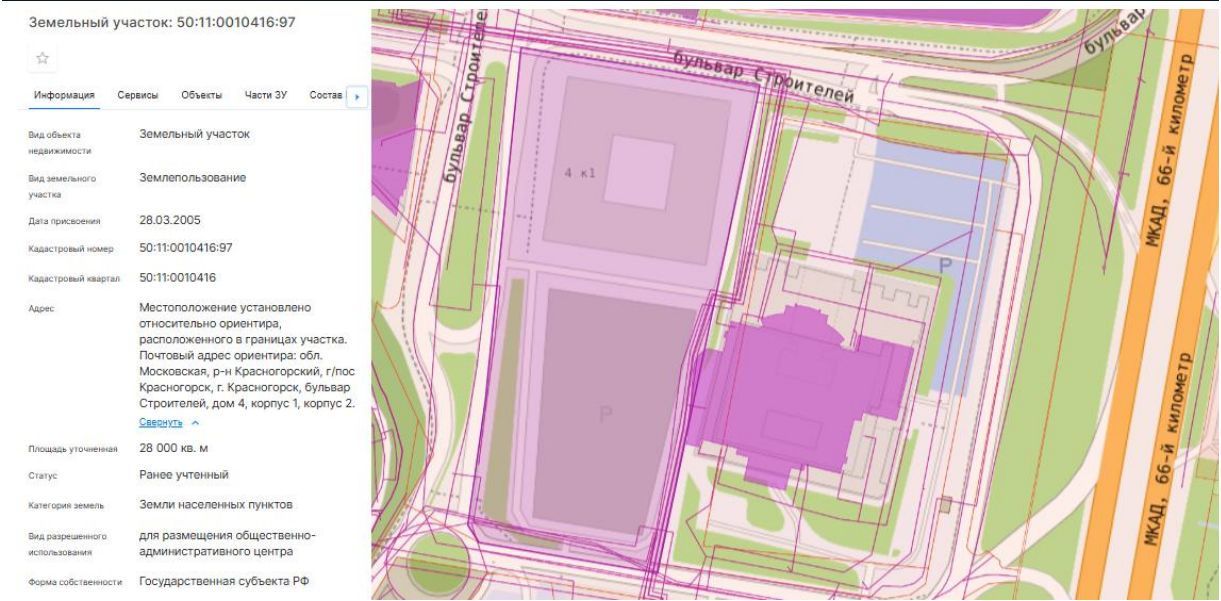
ТАБЛИЦА 12

Адрес земельного участка:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, г/пос Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, дом 4, корпус 1, корпус 2.
Площадь, кв.м:	28 000 (доля в праве – 5955,6/28000)
Кадастровый номер:	50:11:0010416:97
Категория:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения общественно-административного центра
Кадастровая стоимость, руб.	238 508 760
Арендодатель:	Московская область
№ Договора	12227-Z
Срок действия договора	09 сентября 2044 г.

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 13



Источник:
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.89124381370267&coordinate_x=4162286.000430399&coordinate_y=7521373.480769585&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36328%2C36329%2C36049%2C36048&selectedCard=445224117%2C36368%2C50%3A11%3A0010416%3A97

Оцениваемые имущественные права

В рамках настоящего отчета мы провели оценку права общей долевой собственности в отношении оцениваемых помещений. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 28 000 кв.м (доля владения 5 955,6 / 28 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010416:97, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № 12227-Z от 15 ноября 2013 г.

Инженерные системы и коммуникации

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 14

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:		25 777,3 кв.м
- офисные помещения 321 парковочное машиноместо, включая 236 м/м на надземной многоуровневой открытой парковке 85 м/м на подземной парковке	• 17 135,8 кв.м	
	• 8 641,5 кв.м	
	○ 7 359,10 кв.м	
	○ 1 282,4 кв.м	

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, анализ СМWP

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 17 135,8 кв.м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду одному арендатору. Помимо этого, арендатор занимал все 321 оцениваемое машиноместо в многоуровневой парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 8 641,5 кв.м).

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

ТАБЛИЦА 15

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
1	Арендатор	Офис	01.10.2020	01.05.2033	17 135,8
2		Парковка	01.10.2020	01.05.2033	321 м/м

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 16

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

Анализируемые помещения расположены в БЦ класса В «Кубик» и представляют собой офисные помещения с отделкой высокого качества (в офисной части Секции Б офисного здания), а также машиноместа (на различных уровнях здания многоуровневого паркинга). При этом 100% арендопригодной площади данных помещений и машиномест сданы в аренду до 01.05.2033 г. и приносят стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

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

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

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁵

4.1.1. Макроэкономика

ТАБЛИЦА 17

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ			
	Ключевая ставка ЦБ**	Индекс потребительских цен* на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2025	17,5% в среднем за год	5,6: %	1,0%
Июнь 2026	14,25% На конец периода 15,1% в среднем за январь-июнь	6,0%	
2026 П	14,5% В среднем за год	6,2%	0,6%

*Росстат, ЦБ РФ.

**Макроэкономический опрос Банка России, июль 2026 года

В I полугодии 2026 г. наблюдалось выраженное охлаждение экономической активности. ВВП за I квартал показал снижение до -0,2% в реальном выражении⁶. Компрессия коснулась большинства основных отраслей. По предварительным оценкам, реальный ВВП во II квартале вернется к положительной динамике.

Увеличение расходов государственного бюджета РФ в I полугодии 2026 г. привело к пересмотру бюджетных параметров на конец года. Объем бюджетных расходов на 2026 г. увеличен на 1 трлн рублей в результате чего Минфину пришлось отказаться от достижения нулевого первичного структурного дефицита в текущем году. Таким образом, влияние бюджетного импульса на инфляционное давление усилилось.

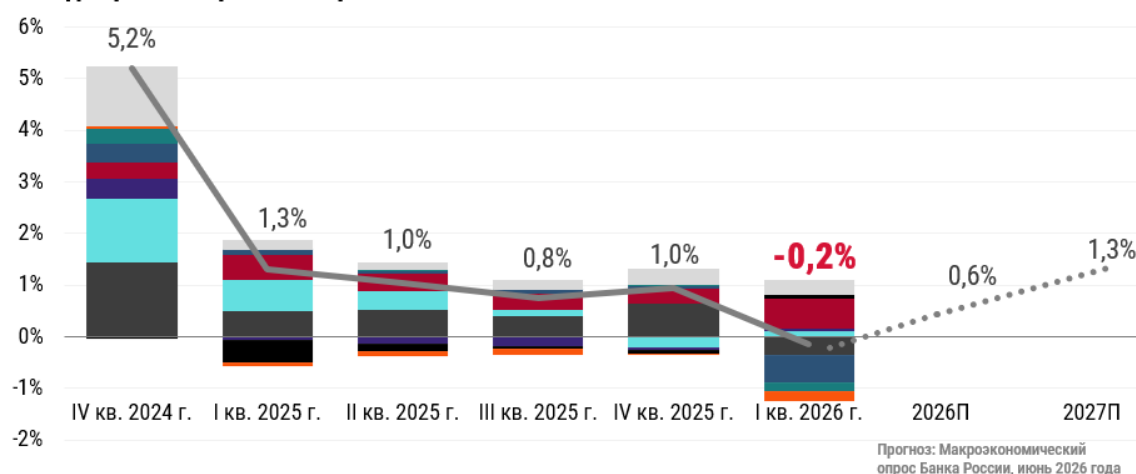
В июне 2026 г. произошел резкий инфляционный всплеск, который нивелировал дефляционные факторы первой половины года. В результате годовая инфляция выросла до 6%, что выше значения на конец 2025 г. С учетом дополнительных проинфляционных факторов прогноз по ключевой ставке был увеличен до 14,5% в среднем за 2026 г.⁷, что предполагает замедление темпов снижения ставки регулятором.

⁵ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 2 кв. 2026 г.

⁶ Точные оценки роста ВВП России за II кв. 2026 г. будут опубликованы Росстатом в III кв. 2026 г.

⁷ Макроэкономический опрос Банка России, июль 2026 года.

Вклад отраслей в реальный рост ВВП РФ в 2024–2026 гг.

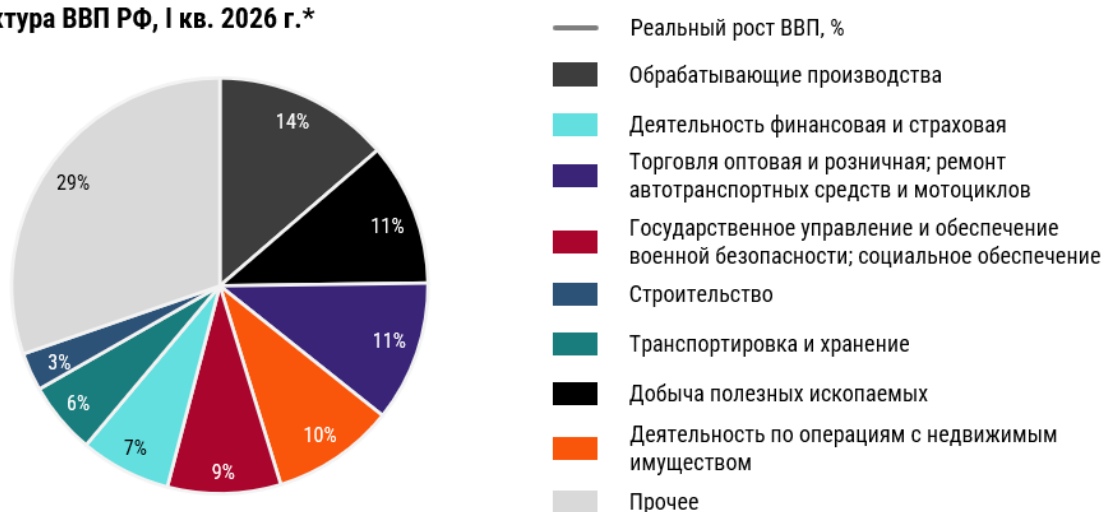


К середине 2026 года не зафиксировано резкого изменения динамики привлеченных и размещенных средств в банковском секторе. Несмотря на вывод средств со счетов населения в мае, за II кв. 2026 г. общий объем средств населения в банковской системе РФ вырос на 0,6 трлн руб. Корпоративный сегмент продолжил наращивать обязательства, главным образом за счет государственных компаний.

Курс доллара в первой половине 2026 года показал высокую волатильность с сохранением нисходящей динамики. Укрепление национальной валюты обеспечил рост цен на нефть в марте-апреле, связанный с кризисом в Ормузском проливе. Курс доллара на конец июня вырос до 77,8 рублей, что значительно ниже среднегодового значения в 92,2 рубля.

В целом, во II кв. 2026 г. экономические условия складывались более позитивно, чем в предыдущем квартале, на что повлияли дезинфляционные эффекты от денежно-кредитной политики и дополнительные нефтегазовые доходы. Однако дополнительные проинфляционные факторы июня вместе со смягчением бюджетной политики могут привести к замедлению траектории выхода на устойчивый рост экономики и пролонгации жестких денежно кредитных условий.

Структура ВВП РФ, I кв. 2026 г.*



*Предварительные оценки роста ВВП России за II кв. 2026 г. будут опубликованы Росстатом в III кв. 2026 г.

Экономический рост

Начало 2026 года показало равномерное снижение экономической активности по всем сегментам экономики, исключая отрасли государственного спроса. Реальный рост внутреннего валового продукта (ВВП) опустился ниже нуля впервые с I кв. 2023 г., что связано с сокращенным количеством рабочих дней в I квартале и с сохраняющимися денежно-кредитными условиями в экономике.

По предварительным данным во II квартале 2026 г. рост ВВП в реальном выражении вернулся к положительной динамике. Однако прогнозные значения показателя на конец года по результатам макроэкономического опроса ЦБ снизились до 0,6% в результате замедления темпов снижения ключевой ставки.

ТАБЛИЦА 18

Отрасли-лидеры и антилидеры по росту валовой добавленной стоимости в I кв. 2026 г. к аналогичному периоду прошлого года		
Отрасль	Реальный рост	Номинальный рост
Деятельность финансовая и страховая	1%	33%
Деятельность в области информации и связи	5%	17%
Добыча полезных ископаемых	0,4%	-16%
Строительство	-10%	-1%

Источник: Росстат

Дефицит бюджета увеличивается

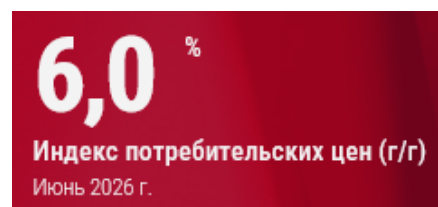
Проект бюджета на 2026 и плановый период 2027-2028 гг. был сбалансирован при нулевом первичном структурном дефиците, что декларирует беспрецедентно жесткую бюджетную политику. Однако исполнение бюджета за I полугодие 2026 г. показало рост дефицита, что привело к необходимости смягчения бюджетной политики и увеличения объема запланированных расходов.

Вести из будущего

В начале июля Минфин увеличил план по расходам бюджета на 2026 г. на 1 трлн рублей, что означает корректировку плана по достижению нулевого первичного дефицита в 2026 году. Это решение сужает пространство для смягчения денежно-кредитной политики и требует увеличения объема заимствований на внутреннем рынке.

Инфляция

На протяжении I полугодия 2026 г. наблюдалось постепенное снижение инфляционного давления, связанное с сезонными факторами, действием жесткой денежно-кредитной политики и внешним фоном. Тем не менее, резкий шок предложения моторного топлива, случившийся в июне, наряду с восстановлением потребительской активности и дополнительного бюджетного стимула требуют от Банка России пересмотра траектории движения ключевой ставки. Аналитики ЦБ ожидают возобновления роста цен (прогноз по инфляции 6,2% к концу года). А прогноз по ключевой ставке 14,5% в среднем за 2026 год предполагает не более одного снижения ставки до конца года при сохранении нисходящей траектории.



Текущие инфляционные факторы

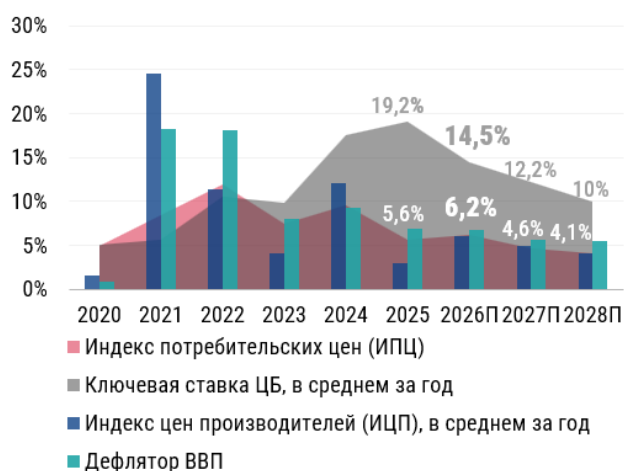
Проинфляционные

- + Увеличение бюджетного импульса
- + Турбулентность на топливном рынке
- + Восстановление потребительского спроса

Дезинфляционные

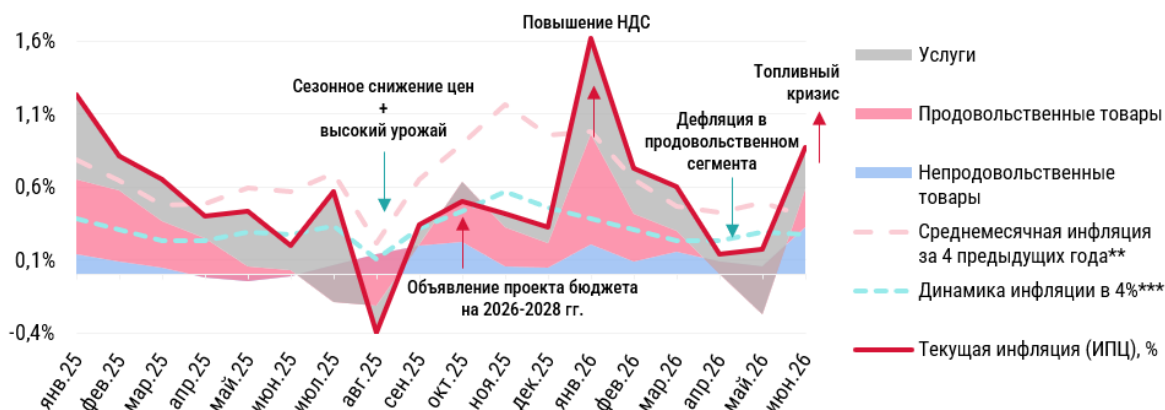
- Укрепление курса национальной валюты из-за изменения конъюнктуры на мировых товарных рынках и роста экспортной выручки
- Снижение напряженности на рынке труда

Инфляционные индикаторы*, % г/г



*За 2026-2028 гг. приведены данные прогнозов ЦБ и Минэкономразвития.

Компоненты текущей инфляции, % к пред. месяцу



**Расчет исключает период 2022 года, когда инфляционные индикаторы не подчинялись сезонности.

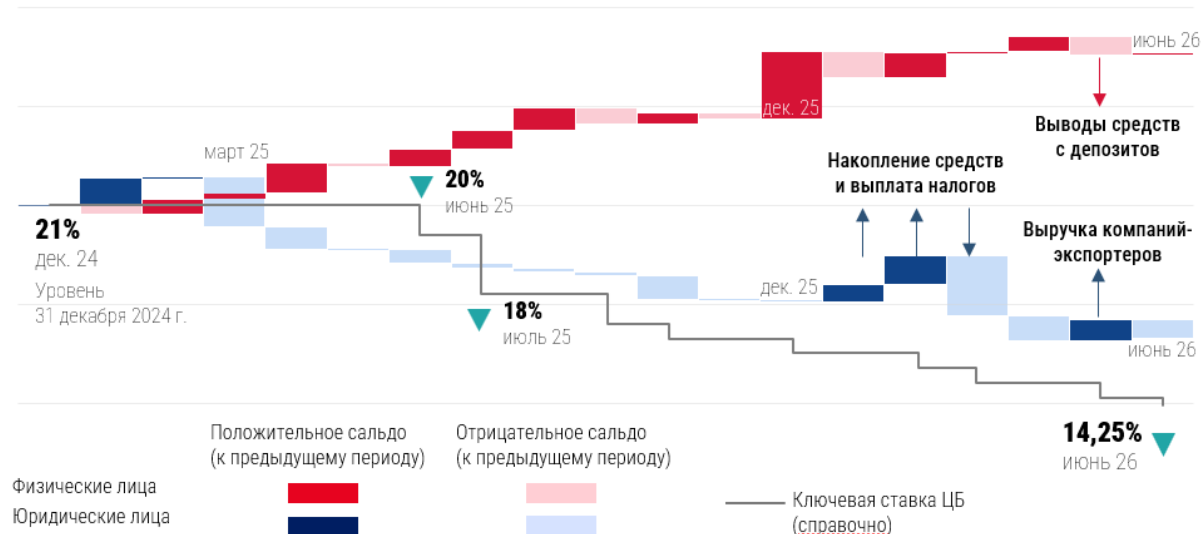
***Сезонность рассчитана по 4 предыдущим годам с исключением 2022 года.

Банковский сектор

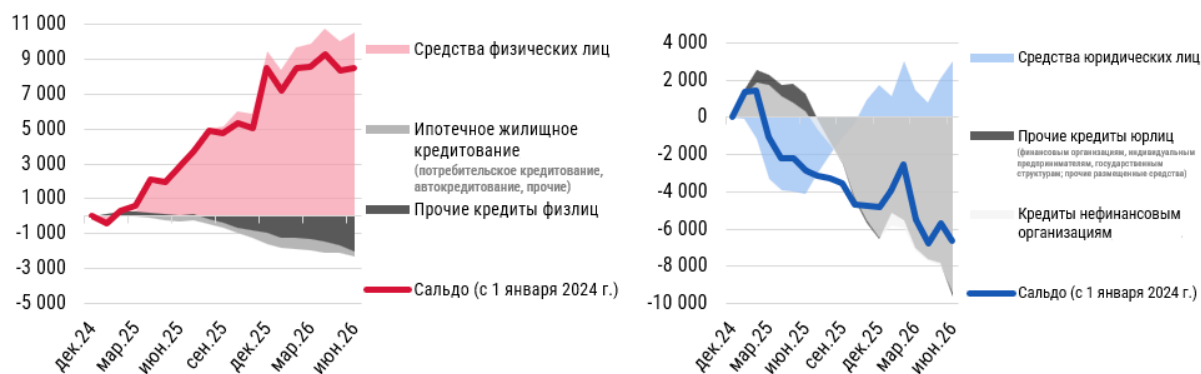
К середине 2026 года не зафиксировано резкого изменения динамики привлеченных и размещенных средств в банковском секторе. Несмотря на вывод средств со счетов населения в мае, за II кв. 2026 г. общий объем средств населения в банковской системе РФ вырос на 0,6 трлн руб. и составил рекордные 68 трлн руб. Несмотря на рост кредитования физлиц, новые выдачи компенсировались погашениями, а суммарно кредитный портфель физлиц вырос на 3% с начала 2026 года.

Корпоративный кредитный портфель с середины в 2025 г. не прекращал роста, в том числе за счет кредитования крупных государственных компаний, а динамика средств на счетах юрлиц не показала выраженной тенденции в I полугодии 2026 г.

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ



Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2024 г., млрд руб.



Курс рубля

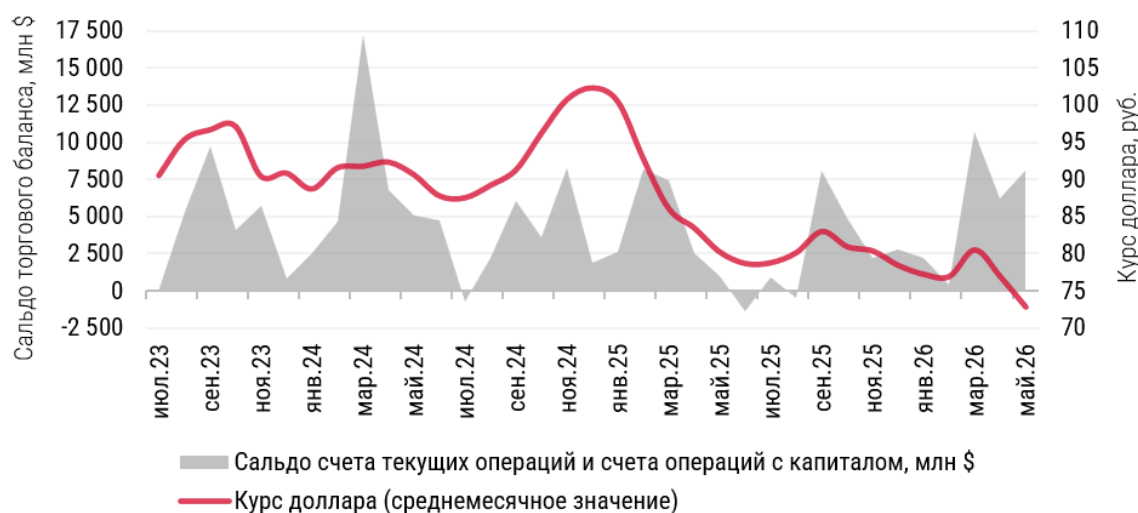
Курсовая динамика в первой половине 2026 года показала высокую волатильность с сохранением нисходящего тренда на фоне сдержанного внутреннего потребления и положительного сальдо внешней торговли. Укрепление национальной валюты обеспечил и рост цен на нефть в марте-апреле, связанный с кризисом в Ормузском проливе. Временным драйвером укрепления рубля стала приостановка бюджетного правила в марте-апреле. Курс доллара на конец июня составил 77,8 рублей, что значительно ниже среднегодового значения в 92,2 рубля.

Отдельные компоненты покупки (продажи) валюты и драгметаллов на внутреннем рынке, млрд руб.



Источник: ЦБ РФ, МинЭк, Минфин

Влияние внешней торговли на обменный курс



Дисклеймер:

На графике все показатели неттированы: положительное значение и расположение выше оси абсцисс указывает на преобладание операций по покупке валюты над операциями по продаже.

Начиная с 2026 г. Банк России начал публикацию данных по покупке и продаже валюты юрлицами, благодаря чему покрываются основные участники валютных торгов и отпадает необходимость использовать данные по продаже валютной выручки крупнейших экспортеров.

Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита (до 2025 г.) и инвестиций в разрешенные активы в предыдущие периоды.

* Операции в рамках бюджетного правила представляют собой покупку (продажу) валюты при ценах на нефть выше (ниже) цены отсечения. Покупку (продажу) осуществляет ЦБ РФ в интересах Минфин РФ, пополняя (расходуя) средства ФНБ. Таким образом, сверхдоходы (недополученные доходы) бюджета компенсируются операциями со средствами ФНБ. В марте 2026 г. операции в рамках бюджетного правила приостановлены для уточнения новой цены отсечения (ПП РФ №327 от 27.03.2026). В мае действие бюджетного правила возобновилось (ПП РФ от 27.04.2026 № 478).

Ключевой особенностью валютного рынка РФ с 2025 года является высокая волатильность из-за внебиржевого характера торгов.

Влияние торгового баланса на обменный курс не является прямым и может наступать с задержкой в связи с тем, что реальные притоки и оттоки валюты на рынок могут иметь задержку или, наоборот, значительно опережать фактические отметки транзакций в платежном балансе.

4.1.2. Рынки капитала

СУММА ИНВЕСТИЦИЙ*

286 ^{**} млрд руб.

Январь—июнь 2026 г.

+37%

к январю—июню 2025 г.

400+ ^{***} млрд руб.

Прогноз на 2026 г.

*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения — инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.
 **В инвестиционном объеме учтены приобретения активов у Росимущества на торгах, если целью приобретения являлись инвестиции.
 ***Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения.
 Итоговый объем инвестиций будет зависеть от закрытия крупных сделок, которые находятся в стадии реализации с 2025 года.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

В I полугодии 2026 г. зафиксирован рост суммы инвестиций в коммерческую недвижимость благодаря 3 крупным портфельным сделкам (по одной в складском, офисном и торговом сегментах). Тенденция предыдущих периодов была скорректирована, но до конца года мы не ожидаем дальнейшего ускорения роста инвестиций, так как крупнейшие сделки стали результатом реализации отложенного объема маркетирующихся активов.

Инвестиционная активность сдерживается 2 факторами:

- Несмотря на снижение ключевой ставки, темпы смягчения денежно-кредитных условий замедляются, что негативно влияет на инвестиционные модели покупателей.
- Изменение индикаторов коммерческой недвижимости влияет на ценообразование активов, вызывая диссонанс с ожиданиями продавцов относительно стоимости актива.

Во второй половине 2026 года инвестиционная активность будет проявляться спорадически, чувствительно реагируя на внешние изменения. Несмотря на отсутствие предпосылок к полному восстановлению рынка, объем транзакций может превысить 400 млрд руб. к концу года.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

209 млрд руб. **+37%** **286** млрд руб.

Январь—июнь 2025 г.

Январь—июнь 2026 г.

Доля 3-х крупнейших сделок в объеме инвестиций

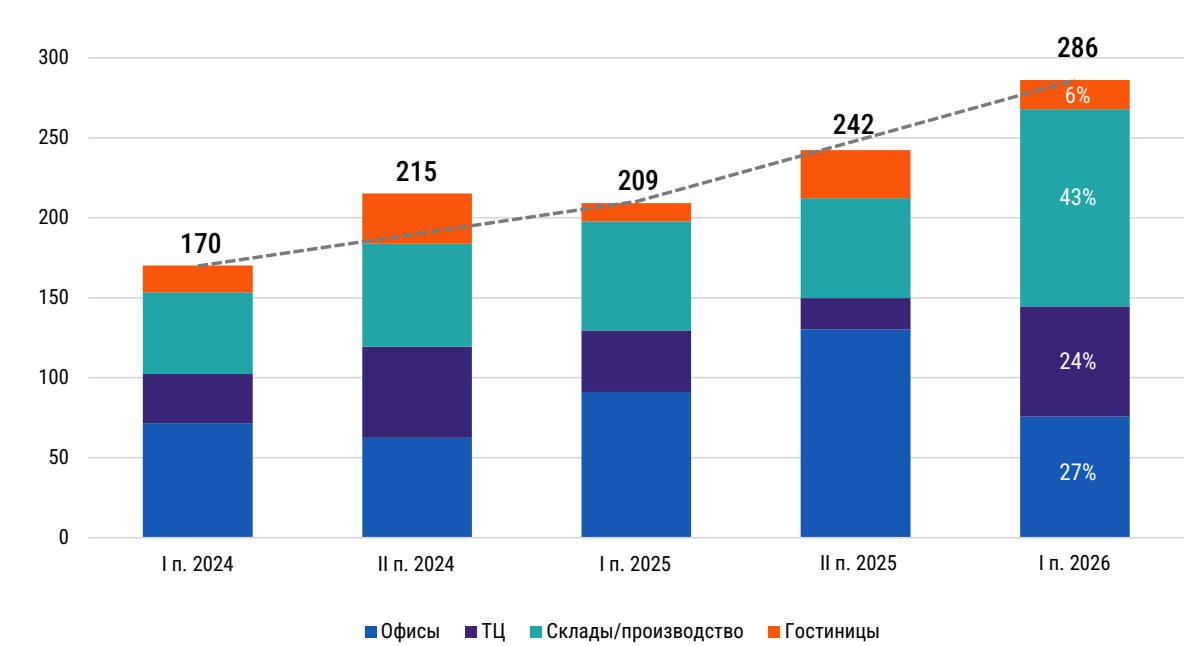
46 % **+29 п. п.** **75** %

Январь—июнь 2025 г.

Январь—июнь 2026 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Структура инвестиционных сделок* по сегментам, РФ, млрд руб.



Источник: Отдел исследований CMWP

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Динамичная реакция индикаторов рынка коммерческой недвижимости на изменение спроса в экономике привела к замедлению активности на рынках капитала. При небольшом объеме сделок, заключающихся на рыночных условиях и без участия стрессовых факторов, ставки капитализации носят ориентировочный характер и могут применяться только в условиях стабильных финансовых условий на сторонах продавца, покупателя и объекта сделки. III квартал 2026 года будет определяющим для экономики и динамики ставок капитализации.

ТАБЛИЦА 19

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ*	IV кв. 2025 г.	I-II кв. 2026 г.	Прогноз на 2026 г.
Офисы Исчерпание пула разнородных качественных объектов на фоне роста инвестиционного интереса к сегменту	11,5–12,5	снижение нижней границы в I кв. 2026 г. 11,0–12,5	11,0–12,5
Торговые центры Сохранение диспозиции спроса и предложения при ограниченном количестве рыночных сделок с качественными объектами	12,0–13,0	12,0–13,0	12,0–13,0
Склады Продолжающийся рост риска снижения денежного потока у доходных активов	11,0–13,0	повышение нижней границы в I кв. 2026 г. 11,5–13,0	11,5–13,0
Ключевая ставка на конец периода	16,0 %	14,25 %	14,5 % в среднем за год

*Синтетический индикатор ставки капитализации—консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва.
Источники: Commonwealth Partnership, Макроэкономический опрос ЦБ РФ за июль 2026 г.

Источники: Commonwealth Partnership

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы⁸

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

Январь–июнь 2026 г. (Классы Prime, A, B)

23 МЛН КВ. М 

Общее предложение офисных площадей

6 % 

Доля свободных площадей

607 ТЫС. КВ. М 

Сумма купленных и арендованных площадей*

269 ТЫС. КВ. М 

Чистое поглощение

658 ТЫС. КВ. М 

Новое строительство

489 579 руб. / кв. м 

Средневзвешенная цена продажи**

32 915 руб. / кв. м / год 

Средневзвешенная ставка аренды***

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

**Расчет средневзвешенных цен продажи производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026–30.06.2026 (с учетом НДС).

***Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию

на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026-30.06.2026 (без учета НДС и операционных расходов).

Источник: CMWP, MarketBeat 2Q 2026

- По итогам первого полугодия 2026 года новое строительство в 20 раз превысило показатель прошлого года за аналогичный период. Драйверами такой динамики стали ввод в эксплуатацию штаб-квартир, городская программа стимулирования создания мест приложения труда (МПТ), а также перенос сроков ввода проектов с более ранних сроков.

⁸ Отчет Маркетбит, CMWP, 2 кв. 2026 г.

- Доля свободных площадей увеличилась на 1,5 п. п. год к году. Рост показателя обусловлен снижением деловой активности. В условиях текущей макроэкономической конъюнктуры компании отдают приоритет оптимизации расходов, ограничивая экспансию. Однако показатель не достиг ожидаемого пика, к концу года уровень вакансии составит 7,2%.
- Рост арендных ставок по итогам I п. 2026 года на офисном рынке Москвы замедлился. Основным фактором такой динамики стало снижение спроса, что ослабило конкуренцию за офисные блоки. Тем не менее рост показателя на 19% по сравнению с первым полугодием 2025 года отражает завершение формирования новой ценовой конъюнктуры.
- Сумма купленных и арендованных площадей по прошествии 6 месяцев 2026 года ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 23%. Более половины сделок – 52% – пришлось на классы Prime и А. В структуре спроса 29% приходится на сделки продажи под конечного пользователя.
- Сумма купленных площадей за первое полугодие 2026 года составила 176 535 кв. м, что на 32% ниже года. Средневзвешенная цена продажи на 15% выше показателя за тот же период 2025 года.
- По итогам I п. 2026 г. доля свободных площадей в сегменте гибких офисов достигла 17,9%. Средневзвешенная базовая ставка аренды в сетевых гибких офисах выросла на 30,4% год к году. Несмотря на сдержанный спрос продолжилось открытие новых площадок. Операторы гибких рабочих пространств стали трансформировать сценарии реализации.

ПРОГНОЗ

На горизонте трех лет (2026–2028 гг.) рынок офисной недвижимости Москвы сместится из стагнационной фазы в восстановительную. Темп этого перехода прежде всего будут определять траектория ключевой ставки ЦБ, макроэкономические и геополитические факторы, способные усилить инфляционное давление и отсрочить смягчение денежно-кредитной политики.

2026 год – стагнация

Высокая ключевая ставка продолжит сдерживать деловую активность на рынке. По итогам 2026 года сумма купленных и арендованных площадей снизится на 14% год к году. При этом новое строительство останется на высоком уровне, что при сдержанном спросе приведет к росту доли свободных площадей – показатель достигнет пика за весь прогнозный период, увеличившись на 2,7 п. п. по сравнению с 2025 годом. Средневзвешенная ставка аренды незначительно снизится к концу года.

2027 год – осторожное восстановление

Постепенное смягчение денежно-кредитной политики при базовом сценарии позволит арендаторам вернуться к рассмотрению долгосрочных решений, а оживление деловой активности приведет к восстановлению спроса. Таким образом, сумма купленных и арендованных площадей увеличится на 23%. Несмотря на высокий уровень нового строительства, рост спроса приведет к снижению доли свободных площадей на 0,9 п. п. и позволит средневзвешенной ставке аренды перейти к умеренному росту.

2028 год – нормализация рынка

Базовый сценарий предполагает, что к 2028 ключевая ставка и инфляция окажутся близки к целевым значениям. На этом фоне спрос и чистое поглощение продолжают рост. Таким образом, уровень вакансии опустится еще на 0,6 п. п., несмотря на высокий уровень нового строительства. Ставки аренды продолжают плавный рост – до 33 493 руб. /кв. м / год.

ТАБЛИЦА 20

Ключевые индикаторы (классы Prime, A, B)	2025	Январь—июнь 2026	Прогноз на 2026	Прогноз на 2027	Прогноз на 2028
Новое строительство, кв.м	715 000	658 000	920 000	685 000	850 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв.м	1 507 000	607 000	1 300 000	1 600 000	2 000 000
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	32 608	32 915	32 472	32 929	33 493
Доля свободных площадей	4,5%	6%	7,2%	6,3%	5,6%
Чистое поглощение, кв.м	445 000	269 000	353 000	828 000	972 000

* Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026—30.06.2026 (без учета НДС и операционных расходов).

Источники: Commonwealth Partnership

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство первого полугодия 2026 года побило рекорд 2009 года. Ключевыми причинами стали ввод в эксплуатацию штаб-квартиры Яндекса, а также Центрального университета — «Центральный Телеграф», программа МПТ, в регламенте которой строго нормированы сроки ввода, а также традиционный перенос сроков ввода объектов с более ранних.

До конца 2026 года заявлено еще 663 тыс. кв. м, из них 74% — объекты класса А. С учетом возможных переносов сроков ввода в эксплуатацию прогнозируемое новое строительство за II п. — 262 тыс. кв. м.

Про МПТ:

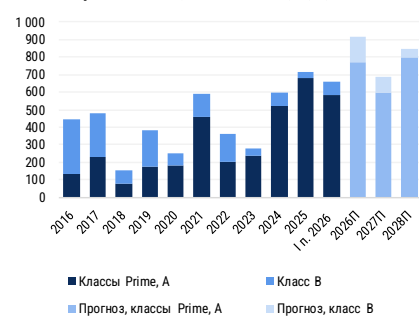
С практической точки зрения МПТ — это инструмент, который позволяет связать жилую застройку с созданием нежилых деловой инфраструктуры. Город предоставляет инвестору экономическую меру поддержки, тогда как инвестор принимает на себя обязательство построить или реконструировать офисный объект, ввести его в эксплуатацию и зарегистрировать права на него в установленный срок.

Таким образом, для девелопера МПТ дает возможность снизить финансовую нагрузку по жилому проекту за счет льготы и/или отсрочки платежей, связанных с земельным участком. Город стимулирует создание рабочих мест и деловой инфраструктуры рядом с жилой застройкой. Наличие офисного объекта формирует смешанную городскую среду, функциональность локации, создает дополнительный дневной трафик, что повышает инвестиционную привлекательность территории. Для офисного рынка этот механизм важен как источник нового предложения.

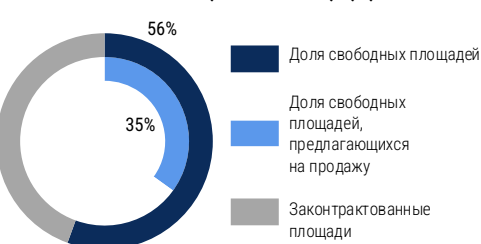
Главные правила:

- Минимальная площадь офисного объекта — 5 000 кв. м.
- Срок ввода в эксплуатацию строго нормирован. Нарушение критерия создает риск потери льготы.
- Офисный объект закладывается в проект комплекса с этапа ГПЗУ.

Новое строительство, классы Prime, A, B, тыс. кв. м



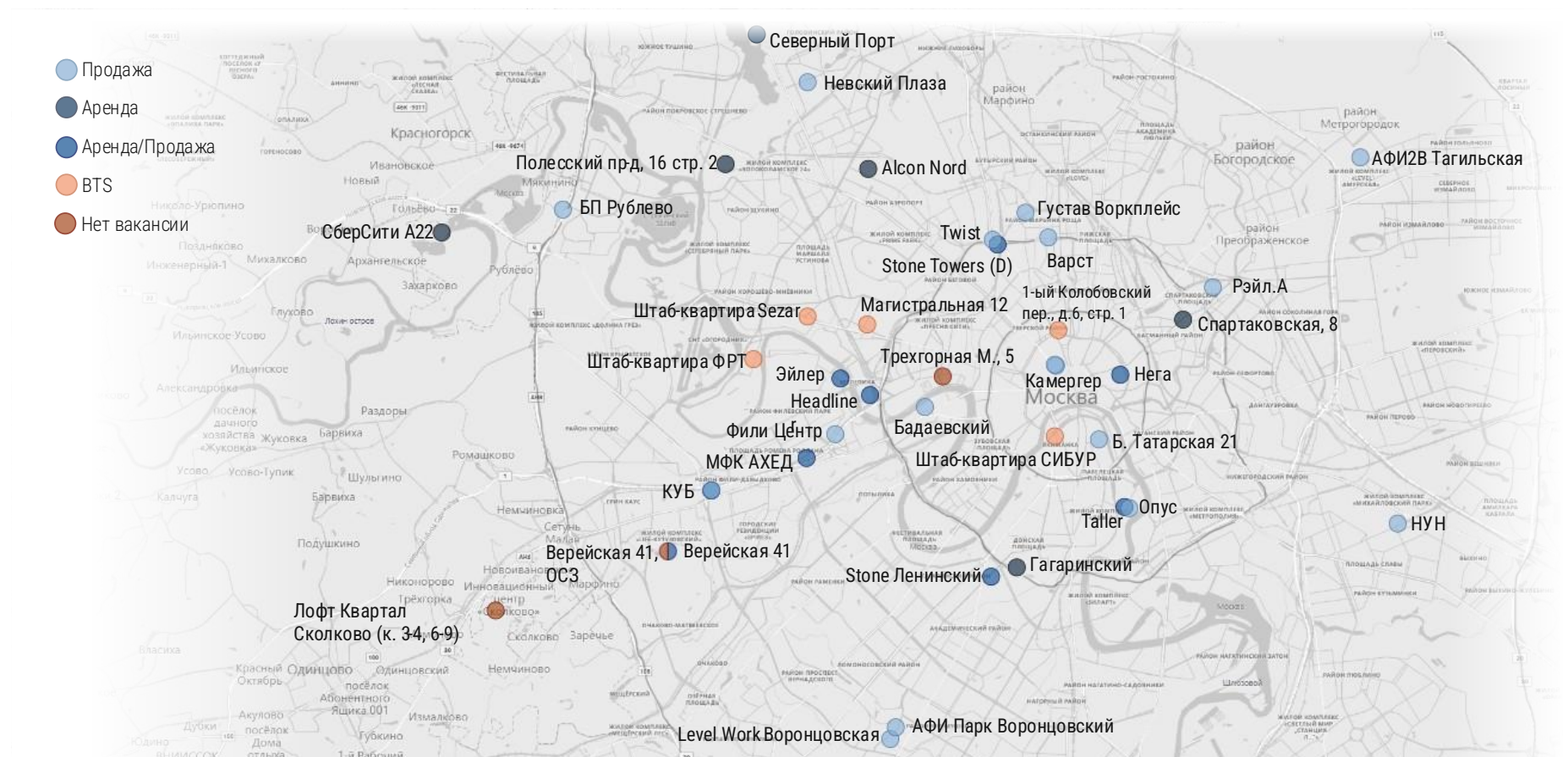
Доля свободных площадей в заявленных к вводу объектах в 2026-2028 гг., классы Prime, A, B, %



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2026 ГОДУ ОБЪЕКТЫ

Без учета уже введенных объектов

Классы Prime, A, B

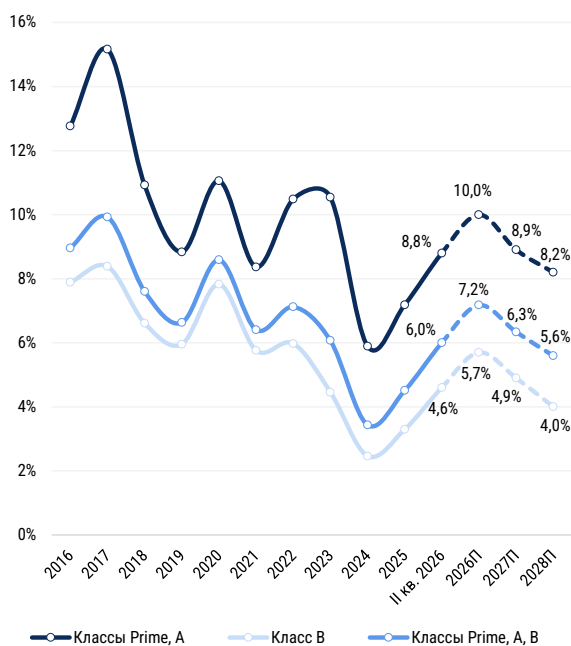


Источник: Маркетбит, Commonwealth Partnership, 2 кв. 2026

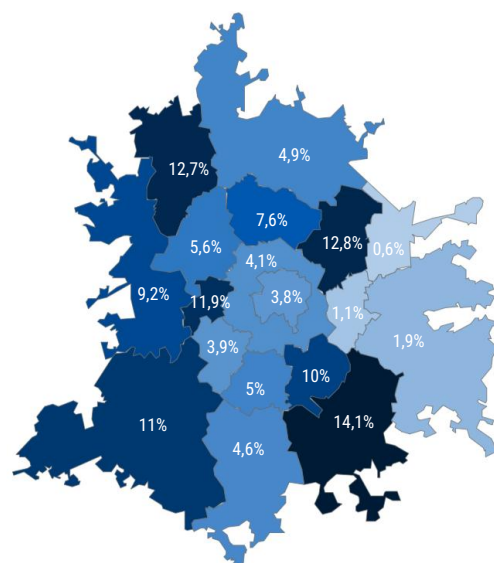
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По итогам первого полугодия 2026 года доля свободных площадей увеличилась на 1,5 п. п. год к году. Рост показателя обусловлен снижением деловой активности. В условиях текущей макроэкономической конъюнктуры компании отдают приоритет оптимизации расходов, ограничивая экспансию. Сдерживающее влияние на динамику вакансии оказал ввод в эксплуатацию штаб-квартир и объектов со значительной долей предварительно законтрактованных площадей. Однако показатель не достиг ожидаемого пика, к концу года уровень вакансии составит 7,2%.

Доля свободных площадей, классы Prime, A, B



Доля свободных площадей по субагломерациям Москвы, II кв., классы Prime, A, B, %



Интенсивность цвета отражает уровень вакансии.

Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ АРЕНДЫ

По результатам первого полугодия 2026 года арендные ставки увеличились на 19% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года. При этом поквартальная динамика демонстрирует снижение — ставка аренды по итогам полугодия на 3% меньше показателя по итогам I квартала. Основным фактором такой динамики стало снижение спроса, что ослабило конкуренцию за офисные площади. В результате арендодатели стали более гибкими в переговорном процессе относительно коммерческих условий. Сохраняющееся снижение спроса и рост вакансии приведут к незначительному снижению ставок к концу года.

Ключевые деловые районы Москвы сохраняют ставки аренды выше среднерыночного уровня, однако их динамика также отражает общее замедление роста показателя. Снижение спроса ограничивает дальнейшее повышение ставок, тогда как дефицит качественных площадей в наиболее востребованных локациях удерживает их от заметного изменения. Наиболее устойчивую динамику продолжает демонстрировать Центральный Деловой район.

2 915 руб. / кв. м / год **19%**

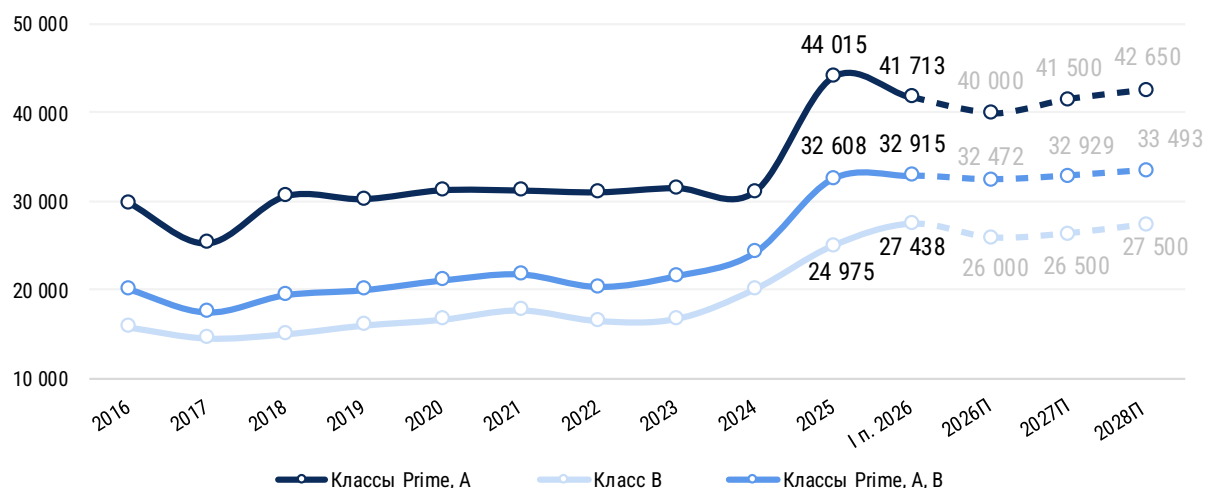
невзвешенная ставка аренды*,
 сы Prime, A, B
 II—июнь 2026 г.

как указана относительно аналогичного периода прошлого года.

2 472 руб. / кв. м / год **0,4%**

невзвешенная ставка аренды*,
 сы Prime, A, B
 I кв. 2026 г.

как указана относительно прошлого года.

Средневзвешенная базовая ставка аренды*, классы Prime, A, B руб. / кв. м / год

Источник: Commonwealth Partnership

Средневзвешенная ставка аренды по рынку служит важным ориентиром для оценки конъюнктуры сегмента. Вместе с тем коммерческие условия, запрашиваемые по наиболее ликвидным объектам, зачастую заметно отклоняются от среднего значения. В связи с этим, специалисты офисного департамента сформировали выборку «На радаре CMWP», анализ которой позволяет отслеживать уровень средневзвешенных ставок аренды в наиболее ликвидных объектах, которые пользуются стабильным спросом и менее подвержены внешним колебаниям рынка.

Деловой район	Средневзвешенная ставка аренды*, руб. / кв. м / год	
Центральный деловой район (CBD) Метрокоммуны внутри Садового кольца	57 104	25%
Садовое кольцо – ТТК	63 496	21%
Белорусская	78 706	91%
Ленинградский коридор Метрокоммуны «Динамо – Войковская»	56 952	20%
Павелецкая	54 582	25%
ММДЦ «Москва-Сити»	71 495	4%

Динамика указана по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года.

Источник: Commonwealth Partnership

СПРОС

Сумма купленных и арендованных площадей по прошествии 6 месяцев 2026 года ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 23%. Исторически лидирующую позицию в структуре спроса занимал класс В за счет эффекта масштаба (общее предложение класса В формирует 67% всего офисного рынка Москвы), и, как следствие, преимущественно вакансии сформирована именно этой категорией, однако данная тенденция не сохранялась на протяжении последних трех лет. По итогам I полугодия 2026 года более половины сделок — 52% — пришлось на классы Prime и А. Ключевым фактором такого распределения стали продажи. В структуре спроса 29% приходится на сделки продажи под конечного пользователя.

607 000 кв. м 23%

Сумма купленных и арендованных площадей, классы Prime, А, В

Январь—июнь 2026 г.

Динамика указана по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

1,3 млн кв. м 16%

Сумма купленных и арендованных площадей, классы Prime, А, В

Прогноз на 2026 г.

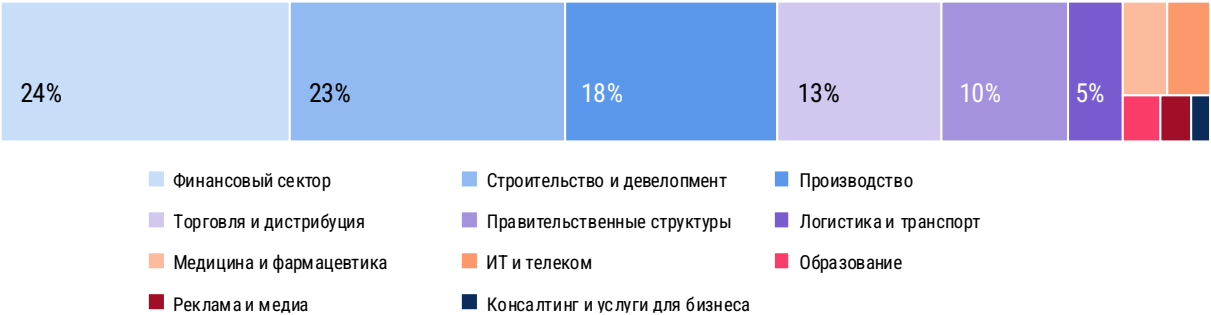
Динамика указана относительно прошлого года.

*Расчет выполнен на основе сделок новой аренды, расширений, субаренды и продаж под конечного пользователя с подтвержденным арендатором/покупателем.

Топ—5 крупнейших сделок, I п. 2026 г.

Компания	Объект	ОФИСНАЯ площадь сделки, кв. м	Тип сделки
Конфиденциально	Omni Tower	11 823	Продажа
Велесстрой	Лесная, 6	10 490	Продажа
Россельхозбанк	Старый Двор	9 686	Аренда
Конфиденциально	AIR 3	9 200	Продажа
Стройинвест	Пушкинская площадь, 5	8 939	Аренда

Структура спроса по сфере деятельности компаний, I п. 2026 г.



ПРОДАЖИ ОФИСОВ

На фоне общего замедления деловой активности на рынке офисной недвижимости Москвы сумма купленных площадей за первое полугодие 2026 года составила 176 535 кв. м, что на 32% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Основная доля пришлась на класс А — 84% от общего объема сделок, что связано с преобладанием «нарезки» в текущем предложении нового строительства и заявленных к вводу объектах. При этом структура спроса смещена в сторону небольших лотов. Подавляющее большинство сделок приходится на площади менее 500 кв. м.

511 322 руб. / кв. м 14%

Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, А

Январь—июнь 2026 г.

377 520 руб. / кв. м 8%

Средневзвешенная цена продажи*, класс В

Январь—июнь 2026 г.

489 579 руб. / кв. м 15%

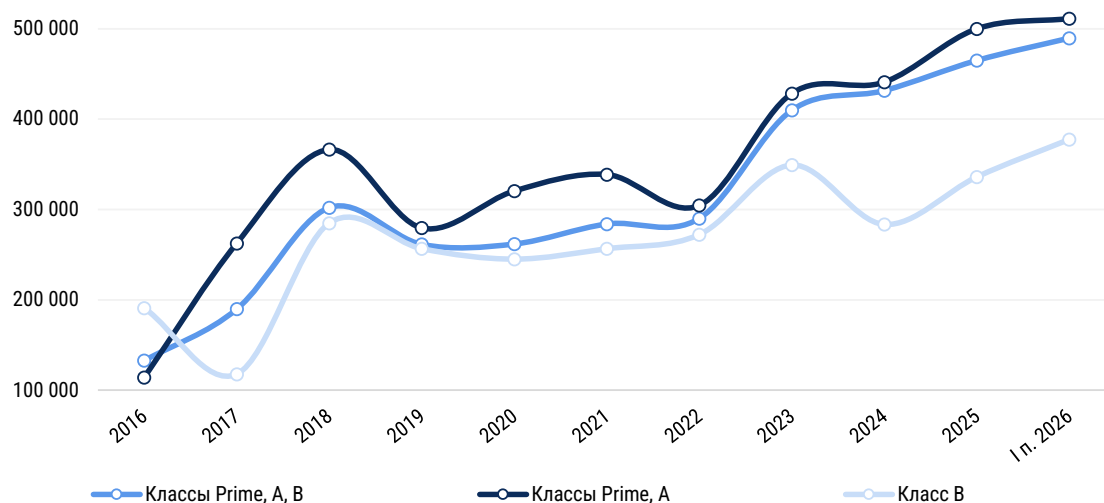
Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, А, В

Январь—июнь 2026 г.

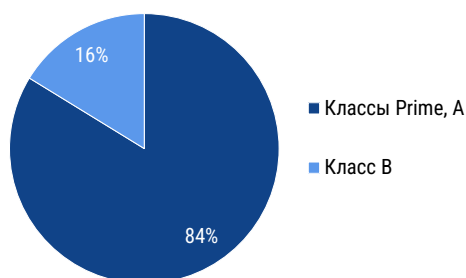
Динамика указана по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Источник: Commonwealth Partnership

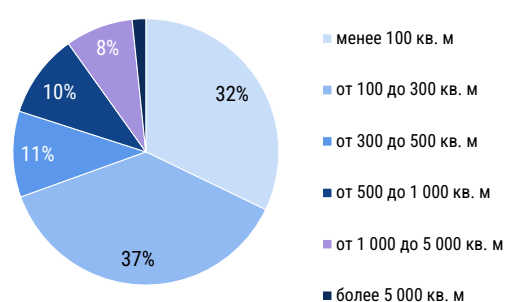
Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, A, B, руб. / кв. м



Структура закрытых сделок продаж по классам, I п. 2026 г.



Структура закрытых сделок продаж по размеру лота, I п. 2026 г.



*Расчет средневзвешенных цен продажи производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026–30.06.2026 (с учетом НДС).

Источник: Commonwealth Partnership

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

Предложения по продаже сопоставимых объектов

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

ТАБЛИЦА 21

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография				
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кантри Парк III»	Офис в ЖК «Фестиваль Парк»	БЦ «Маунт Воркплейс»
Цена, р. (без НДС)	110 000 000 Р	227 500 000 Р	114 754 098 Р	506 443 931 Р
Общая площадь, кв.м	598	1 300	521	2 840
Цена за 1 кв.м, р.	183 916 Р	175 000 Р	220 131 Р	178 325 Р
Корректировки				
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	598	1 300	521	2 840
Адрес	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	Москва, ЗАО, р-н Левобережный, Фестивальная ул., 29	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 2А
Удаленность от центра, км	18	21	16	18
Класс объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028 г.
Отделка	Есть	Есть	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 985 742-87-35 +7 923 070-82-51	+7 938 656-74-88	+7 938 656-74-88	+7 989 095-59-48
Источник	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/329372143/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/332226720/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332955799/	https://www.cian.ru/sale/commercial/321423689/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 175 000 – 220 131 р. за кв.м общей площади (не включая НДС, до применения корректировок).

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

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

ТАБЛИЦА 22

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-

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

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

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

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды (для офисов класса А, В+ и В- по всей Москве) составила 32 915 руб./кв.м/год.
- Рост арендных ставок по итогам I п. 2026 на 19% по сравнению с первым полугодием 2025 года отражает завершение формирования новой ценовой конъюнктуры.
- Доля свободных офисных площадей составила 6%.
- По итогам 1 полугодия 2026 г. спрос на офисную недвижимость составил 607 тыс. кв. м.
- По итогам первого полугодия 2026 года новое строительство в 20 раз превысило показатель прошлого года за аналогичный период.
- По итогам 1 полугодия 2026 г. чистое поглощение составило 269 тыс. кв. м.

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

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

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

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

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

Согласно действующим российским стандартам оценки (п. 2 ФСО V) «в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов... Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

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 результатов 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.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

- специфику объекта оценки,
- цели оценки,
- вид стоимости,
- достаточность и достоверность исходной информации,
- допущения и ограничения оценки.

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

Принимая во внимание наличие на открытом рынке информации относительно предложений о продаже близких по своим характеристикам объектов недвижимости, мы применяли сравнительный подход.

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

Учитывая вышеизложенное, для оценки объекта оценки применен метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода, а также метод сравнения продаж в рамках сравнительного 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.

При построении финансовой (оценочной) модели 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).

Арендваемая площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 17 135,8 кв.м.

Также оцениваемые помещения включают 321 машиноместо общей площадью 8 641,5 кв.м (из которых 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м расположены на этажах 1-3 открытой структурированной парковки, тогда как 85 м/м общей площадью 1 282,4 кв.м на подземной парковке).

В соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений.

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 23

Анализ рыночной ставки для офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Красногорск Плаза»	БЦ «Орбион»	БЦ «Ренова Лаб Сколково»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		27 049 Р	23 988 Р	31 500 Р	25 492 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	750	316	3 320	880
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	750	316	3 320	880
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1в	Московская область, Одинцовский городской округ, Новоивановское пгт, ул. Западная, 180	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Сикорского, 11
Удаленность от центра, км	18	18	23	21	23
Тип объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 938 656-74-88	+7 916 606-18-77	+7 981 885-64-09	+7 986 314-45-00
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/332281722/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/330639180/	https://odinsovo.cian.ru/rent/commercial/333126169/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329323715/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -11,21%⁹.

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 Москве либо Московской области вблизи МКАД, но при этом имеют различную удаленность от центра г. Москвы.

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-2026¹⁰.

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

Тип объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 3 и 4 относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, тогда как Объект оценки представляет собой офисные помещения класса В (т.е. он более низкого качества по сравнению с данным Аналогом), поэтому в отношении цены продажи данного аналога была применена понижающая корректировка в размере 10%¹¹. В свою очередь, Аналоги 1 и 2, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса В, поэтому рассматриваемая корректировка в отношении арендных ставок данных аналогов не применялась.

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку помещений во всех использованных аналогах, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам в отношении 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.

⁹ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса В в г. Москва (стр. 36 справочника)

¹⁰ СРД-2026, стр. 60. Функция зависимости для офисов класса В: $y = 77,319 \cdot x^{-0,392}$.

¹¹ ABN Group – 2026, стр. 36

Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене/ арендной ставке офисного объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,11.

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника ABN Group от 01.01.2026. В качестве корректировки для Аналогов 1-5 была принята доля операционных расходов (без коммунальных платежей) в валовой арендной ставке для офисных помещений, расположенных за МКАД, в размере -18,16%¹².

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.

Нижe представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 24

Анализ рыночной ставки для офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Красногорск Плаза»	БЦ «Орбис»	БЦ «Ренова Лаб Сколково»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		27 049 Р	23 988 Р	31 500 Р	25 492 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	750	316	3 320	880
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	21 299 Р	27 969 Р	22 634 Р
Площадь	Блоки различной площади	750	316	3 320	880
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	21 299 Р	27 969 Р	22 634 Р
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1в	Московская область, Одинцовский городской округ, Новоивановское пгт, ул. Западная, 180	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, ул. Сикорского, 11
Удаленность от центра, км	18	18	23	21	23
Корректировка, %		0%	10%	6%	10%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	23 447 Р	29 711 Р	24 917 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	23 447 Р	26 767 Р	22 448 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	24 017 Р	23 447 Р	26 767 Р	22 448 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-18,16%	-18,16%	-18,16%	-18,16%
Скорректированная стоимость, р.	-	19 655 Р	19 189 Р	21 906 Р	18 371 Р
Контакт		+7 938 656-74-88	+7 916 606-18-77	+7 981 885-64-09	+7 986 314-45-00
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/332281722/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/330639180/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/333126169/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329323715/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	19 780 Р				
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл.расх.)	19 800 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка

¹² АБН-2026, стр. 41

(применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 19 800 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на структурированной парковке

В данном разделе мы сначала рассчитали арендную ставку для 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м, расположенных на 1-3 этажах открытой структурированной парковки, а затем уже на основе данной стоимости была рассчитана арендная ставка для 85 машиномест общей площадью 1 282,4 кв.м, расположенных на -1 этаже подземной парковки в рассматриваемом здании.

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 25

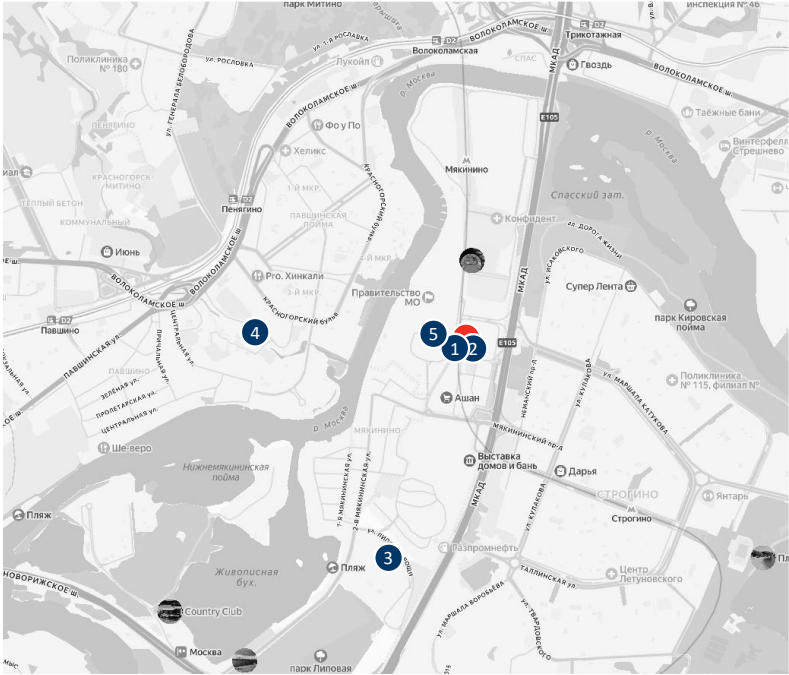
Анализ арендной ставки для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	ЖК «Спутник»	ЖК «Арт»	ЖК «Рублево Парк»
Площадь м/м в кв.м	7 359	17,0	15,0	13,3	15,0	15,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	7 000 Р	10 000 Р	16 000 Р	15 000 Р	15 500 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	84 000 Р	120 000 Р	192 000 Р	180 000 Р	186 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1	1
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Московская область, Красногорск, ул. Тенистых Аллей, 1к4	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, ул. Авангардная, 3	Московская область, Красногорск, мкр. Махино, ул. Согласия, 6/2
Удаленность от центра, км	18	18	18	19	22	19
Тип объекта	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Подземная парковка	Закрытая отапливаемая структурированная парковка	Подземная парковка
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 985 446-78-90	+7 933 938-05-61	+7 915 423-22-86 +7 916 553-04-36	+7 923 078-30-09	+7 916 479-91-62
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commmercial/323612127/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commmercial/317736317/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commmercial/332969992/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commmercial/313577690/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commmercial/332473941/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Неотопливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
1	Неотопливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
2	Неотопливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
3	ЖК «Спутник» Отопленная подземная парковка МО, Красногорск, ул. Тенистых Аллей, 1к3
4	ЖК «Арт» Отопленная структурированная парковка МО, Красногорск, ул. Авангардная, 3
5	Автостоянка Подземная парковка МО, Красногорск, ул. Согласия, 6/2

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -11,21%¹³.

Количество машиномест

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

Машиноместа на многоуровневой 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).

¹³ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса В в г. Москва (стр. 36 справочника)

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-2026¹⁴.

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

Тип объекта

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 1 и 2, как и оцениваемые машиноместа, располагаются на открытой структурированной парковке, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам для данных аналогов.

В свою очередь, Аналоги 3, 4 и 5 представляют собой машиноместа, расположенные на подземной или закрытой структурированной парковке, которые, по результатам проведенного нами анализа, в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке¹⁵. Таким образом, в рамках наших расчетов в отношении арендных ставок для данных аналогов была применена понижающая корректировка в размере -50%.

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов была определена на основе информации об уровне эксплуатационных расходов в сопоставимых объектах¹⁶, и составила -22 962 р. за м/м в год.

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.

¹⁴ СРД-2026, стр. 60. Функция зависимости для офисов класса В: $y = 77,319 \cdot x^{\wedge} - 0,392$.

¹⁵ <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

¹⁶ Уровень фактических эксплуатационных расходов для машиномест, расположенных в открытом структурированном паркинге ЖК «Рафинад» (г. Химки, квартал Свистуха, строение 1Д/2): https://www.uk-rafinad.ru/storage/company/3145/site_docs/IsGJvqowKb4h8w0slUPWzi9nvUtGbEeUXrXkht0h.pdf

ТАБЛИЦА 26

Анализ арендной ставки для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	ЖК «Спутник»	ЖК «Арт»	ЖК «Рублево Парк»
Площадь, м/м в кв.м	7 359	17,0	15,0	13,3	15,0	15,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	7 000 Р	10 000 Р	16 000 Р	15 000 Р	15 500 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	84 000 Р	120 000 Р	192 000 Р	180 000 Р	186 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1	1
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	74 584 Р	106 548 Р	170 477 Р	159 822 Р	165 149 Р
Адрес	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Московская область, Красногорск, ул. Тенистых Аллей, 1к4	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, ул. Авангардная, 3	Московская область, Красногорск, мкр. Машино, ул. Согласия, 6/2
Удаленность от центра, км	18	18	18	19	22	19
Корректировка, %	-	0%	0%	2%	8%	2%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	74 584 Р	106 548 Р	174 129 Р	172 902 Р	168 687 Р
Тип объекта	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Подземная парковка	Закрытая отапливаемая структурированная парковка	Подземная парковка
Корректировка, %	-	0%	0%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	74 584 Р	106 548 Р	87 064 Р	86 451 Р	84 343 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	74 584 Р	106 548 Р	87 064 Р	86 451 Р	84 343 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-22 962 Р	-22 962 Р	-22 962 Р	-22 962 Р	-22 962 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	51 621 Р	83 586 Р	64 102 Р	63 489 Р	61 381 Р
Контакт		+7 985 446-78-90	+7 933 938-05-61	+7 915 423-22-86 +7 916 553-04-36	+7 923 078-30-09	+7 916 479-91-62
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commrcial/323612127/				
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	64 836 Р					
Арендная ставка для неотапливаемой структурированной парковки (округленно)	64 800 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест на открытой структурированной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 64 800 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС). В свою очередь, арендная ставка для оцениваемых 85 машиномест, расположенных на подземной парковке, была определена нами на уровне 129 600 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС)¹⁷.

¹⁷ По результатам проведенного нами анализа, машиноместа, расположенные на подземной или закрытой структурированной парковке в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке: <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России¹⁸), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 27

Период	2026	2027	2028 и далее
Прогноз роста рыночной ставки	6,05%	4,75%	4,0%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 17 135,8 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади). Помимо этого, арендаторы занимали 321 машиноместо в многоуровневой парковке (т.е. 100% всех оцениваемых машиномест). Таким образом, по состоянию на дату оценки в Объекте оценки отсутствовали какие-либо свободные площади.

Операционные расходы

По информации, предоставленной Заказчиком, все эксплуатационные расходы в отношении оцениваемых помещений полностью покрываются по факту текущим арендатором данных площадей, поэтому собственник их не несёт (что было отражено в нашей оценке).

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

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

ТАБЛИЦА 28

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Кадастровая стоимость оцениваемых помещений (общей площадью 25 777,3 кв.м)	712 122 636 Р
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданиями	50 730 813 Р

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, в отношении оцениваемых помещений запланированы следующие ремонтные работы и связанные с ними капитальные затраты: обслуживание и промывка системы вентиляции и кондиционирования в Блоке Б (5,9 млн руб.) и комплексный ремонт конструкции и оборудования в автостоянке – 103 млн руб. При этом, данные затраты будут осуществляться равномерно в течение 2 лет (начиная с даты оценки), что, в свою очередь, было учтено в наших расчетах.

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

¹⁸ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/194258/forecast_260724.pdf

помещений (в конце прогнозного периода) в размере 0,5% от чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде.

Ставка дисконтирования

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

В общем, ставка дисконтирования - это ставка дохода, которая потребовалась бы инвестору для покупки потока ожидаемых прибылей (т.е. будущих денежных потоков) с учетом риска, связанного с извлечением этих прибылей. Риск обычно определяется как степень уверенности или неуверенности в отношении получения ожидаемых будущих прибылей. С точки зрения прогнозов по дисконтированным денежным потокам риск может быть истолкован как вероятность и объем реализации прогнозов или, другими словами, риск осуществления прогнозов.

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

Безрисковая ставка (r_f) доходности определяется, как доходность по надежным, ликвидным и доступным инвестициям. Безрисковая ставка не является абсолютно безрисковой, но предполагает минимальный риск кредитора в определенном государстве.

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая составляет 4,78%¹⁹.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 3,90%²⁰.

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

¹⁹ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 04.09.2026 г.)

²⁰ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 3,00%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 3,00%, 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 2,31%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 17%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 29

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,78%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за риск управления	3,00%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,31%
Ставка дисконтирования (округленно):	17,00%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

ТАБЛИЦА 30

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 2 кв. 2026 г.)	11,00 - 12,50%
IBC Real Estate (обзор за 2 кв. 2026 г.)	11,00 - 12,50%
CORE.XP (обзор за 4 кв. 2025 г.)	10,25 - 11,25%

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
Nikoliers (обзор за 2 кв. 2026 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 1 кв. 2026 г.)	11,00 - 12,00%

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

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости класса А находится в диапазоне 10,00% - 12,50%.

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 12%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 2 436 000 000 р. (не включая НДС).

Наша финансовая модель с расчетами представлена в Приложении 3 данного отчета.

5.3. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок спроса и предложений на продажу, т.е. осуществлен отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с анализируемым Объектом;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту (о цене продажи и/или цене предложения и физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);
- проведен анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым;
- осуществлена корректировка цены продажи и/или цены предложения по каждому сопоставимому объекту на имеющиеся различия между ним и анализируемым Объектом (различия, которые влияют на стоимость);
- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

По результатам проведенного анализа были выявлены текущие предложения, расположенные в относительной близости от объектов оценки и наиболее сопоставимые с ними.

Для того, чтобы свести различия между объектами-аналогами и Объектами оценки к минимуму, мы произвели несколько корректировок стоимости по основным характеристикам к каждому объекту-аналогу. Положительные поправки были сделаны для условий, которые были хуже, чем в случае с объектом анализа, а отрицательные поправки отражали характеристики аналогов, превосходящие характеристики Объекта анализа.

Для целей нашего анализа мы использовали сравнительный подход в отношении офисных помещений общей площадью 17 135,8 кв.м и дополнительно – в отношении 321 парковочного места общей площадью 8 641,5 кв.м (в многоуровневом паркинге).

ОЦЕНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 17 135,8 КВ.М

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом.

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 31

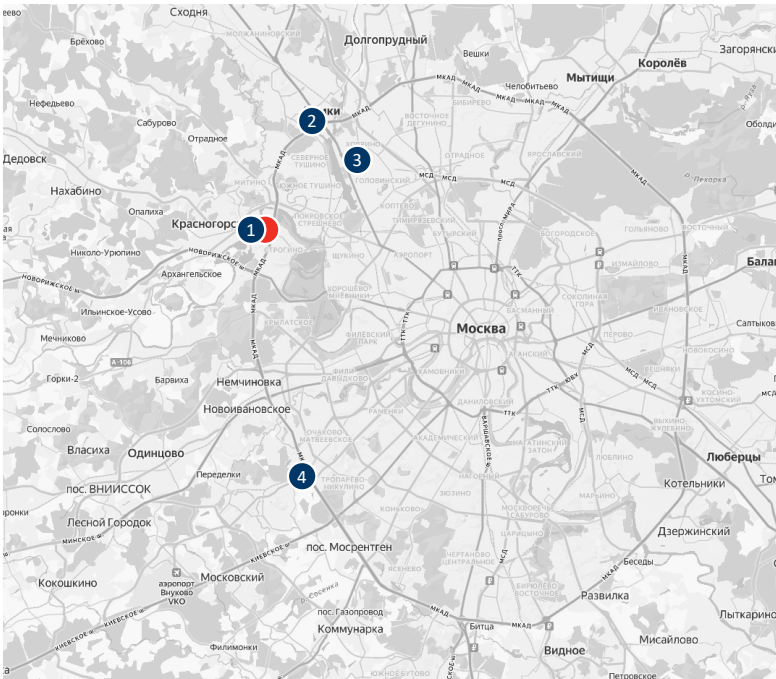
Анализ стоимости офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Кантри Парк III»	Офис в ЖК «Фестиваль Парк»	БЦ «Маунт Воркплейс»
Цена, р. (без НДС)	-	110 000 000 Р	227 500 000 Р	114 754 098 Р	506 443 931 Р
Общая площадь, кв.м	17 135,8	598	1 300	521	2 840
Цена за 1 кв.м, р.	-	183 916 Р	175 000 Р	220 131 Р	178 325 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	17 136	598	1 300	521	2 840
Адрес	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	Москва, САО, р-н Левобережный, Фестивальная ул., 29	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш, 2А
Удаленность от центра, км	18	18	21	16	18
Класс объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028 г.
Отделка	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт		+7 985 742-87-35 +7 923 070-82-51	+7 938 656-74-88	+7 938 656-74-88	+7 989 095-59-48
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/329372143/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/332226720/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332955799/	https://www.cian.ru/sale/commercial/321423689/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки – БЦ «Кубик»**
- Офисные помещения
МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б
- БЦ «Кубик»**
- Офисные помещения
МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1
- БЦ «Кантри Парк III»**
- Офисные помещения
МО, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1
- Офис в ЖК «Фестиваль Парк»**
- Офисные помещения
Москва, Фестивальная ул., 29
- БЦ «Маунт Воркплейс»**
- Офисные помещения
Москва, Боровское ш., 2А

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

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.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из справочника коэффициентов ABN Group от 01.01.2026 г., применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)²¹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере -31%, -25%, -32% и -17,9% соответственно.

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-2026²².

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

Класс объекта

Объект оценки представляет собой офисные помещения класса В. По имеющейся у нас информации, Аналоги 1 и 3 соответствуют требованиям класса В, поэтому в отношении цен данных аналогов корректировка не применялась.

В свою очередь, по имеющейся у нас информации, Аналоги 2 и 4 относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, тогда как Объект оценки представляет собой офисные помещения класса В (т.е. он более низкого качества по сравнению с данными аналогами), поэтому в отношении цен продажи данного аналога была применена понижающая корректировка в размере -10%²³.

Состояние

По имеющейся у нас информации, по состоянию на дату оценки помещения в Аналогах 1 – 3, как и в Объекте оценки, находятся в хорошем состоянии, поэтому к цене этого аналога данная корректировка не применялась.

В свою очередь, Аналог 4 по состоянию на дату оценки представляет собой девелоперский проект в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этого объекта в 2028 г.). Ввиду того, что Объект оценки представляет собой существующие помещения, и принимая во внимание тенденцию к росту цен продаж в ходе строительства по мере повышения стадии готовности (в среднем порядка 5% в год), в отношении цены данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 10% (с учётом длительности времени между датой оценки и планируемой датой ввода в эксплуатацию соответствующего объекта).

²¹ Функция $y = 1,5712 \cdot x^{-0,11}$ (стр. 39 справочника)

²² СРК-2026, стр. 60. Функция зависимости для офисов класса В: $y = 852,836 \cdot x^{-0,487}$.

²³ ABN Group – 2026, стр. 36

Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене/ арендной ставке офисного объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,11.

Отделка

По имеющейся у нас информации, Аналоги 3 и 4 находятся в состоянии без отделки (тогда как помещения Объекта оценки имеют высококачественную отделку, в связи с чем к ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10%²⁴.

В свою очередь, помещения Аналогов 1 и 2 также имеют высококачественную отделку, поэтому к цене этих аналогов данная корректировка не применялась.

Имущественные права

Согласно имеющейся у нас информации, в отношении всех зданий-аналогов, как и в отношении оцениваемых помещений, оформлены права собственности. Следовательно, корректировка на вид имущественных прав составила 0%.

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 Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,76%²⁵.

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.

²⁴ Справочник оценщика и судебного эксперта - 2026. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход, стр. 474. Корректировка для цен продаж, усреднённо по России.

²⁵ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов класса В в г. Москва (стр. 36 справочника)

ТАБЛИЦА 32

Анализ стоимости офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Кантри Парк III»	Офис в ЖК «Фестиваль Парк»	БЦ «Маунт Воркплейс»
Цена, р. (без НДС)	-	110 000 000 Р	227 500 000 Р	114 754 098 Р	506 443 931 Р
Общая площадь, кв.м	17 135,8	598	1 300	521	2 840
Цена за 1 кв.м, р.	-	183 916 Р	175 000 Р	220 131 Р	178 325 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%
Скорректированная стоимость, р.		164 126 Р	156 170 Р	196 445 Р	159 138 Р
Площадь	17 136	598	1 300	521	2 840
Корректировка, %	-	-31%	-25%	-32%	-17,9%
Скорректированная стоимость, р.	-	113 473 Р	117 599 Р	133 780 Р	130 589 Р
Адрес	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Мякино, бул. Строителей, 4к1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	Москва, САО, р-н Левобережный, Фестивальная ул., 29	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 2А
Удаленность от центра, км	18	18	21	16	18
Корректировка, %		0%	8%	-6%	0%
Скорректированная стоимость, р.		113 473 Р	126 767 Р	126 322 Р	130 589 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	-10%	0%	-10%
Скорректированная стоимость, р.	-	113 473 Р	114 204 Р	126 322 Р	117 648 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028 г.
Цена за 1 кв.м, р.	-	0%	0%	0%	10%
Корректировки	-	113 473 Р	114 204 Р	126 322 Р	129 707 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0%	0%	12%	12%
Скорректированная стоимость, р.	-	113 473 Р	114 204 Р	141 481 Р	145 272 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	113 473 Р	114 204 Р	141 481 Р	145 272 Р
Контакт		+7 985 742-87-35 +7 923 070-82-51	+7 938 656-74-88	+7 938 656-74-88	+7 989 095-59-48
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/329372143/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/332226720/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332955799/	https://www.cian.ru/sale/commercial/321423689/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	128 608 Р				
Рыночная стоимость (округленно), р.	2 204 000 000 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость офисных помещений площадью 17 135,8 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 2 204 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

ОЦЕНКА 321 МАШИНОМЕСТА ПЛОЩАДЬЮ 8 641,5 КВ.М

В данном разделе мы сначала рассчитали стоимость 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м, расположенных на 1-3 этажах открытой структурированной парковки, а затем уже на основе данной стоимости была рассчитана стоимость 85 машиномест общей площадью 1 282,4 кв.м, расположенных на -1 этаже подземной парковки в рассматриваемом здании.

ТАБЛИЦА 33

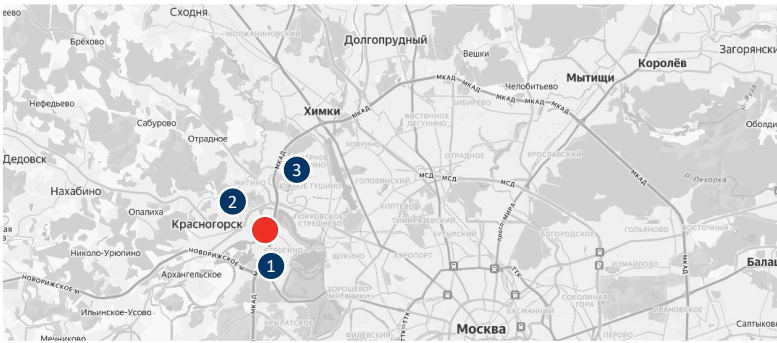
Анализ стоимости для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Название	БЦ «Кубик»	н/д	н/д	н/д
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	918 033 Р	901 639 Р	1 229 508 Р
Площадь парковки в кв.м	7 359,1	15,0	15,0	20,0
Количество м/м	236	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	918 033 Р	901 639 Р	1 229 508 Р
Корректировки				
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	236	1	1	1
Адрес	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 14к2	Москва, СЗАО, р-н Митино, Волоцкой пер., 3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 26
Удаленность от центра, км	18	18	22	21
Тип объекта	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Отапливаемая подземная парковка
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 985 176-99-85	+7 923 077-65-14	+7 923 077-36-75
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/327278464/	https://www.cian.ru/sale/commercial/327577693/	https://www.cian.ru/sale/commercial/211543399/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Неотапливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
Автостоянка	1 Неотапливаемая структурированная парковка Москва, ул. Маршала Прошлякова, 14к2
Автостоянка	2 Неотапливаемая структурированная парковка Москва, Волоцкой пер., 3
Автостоянка	3 Отапливаемая подземная парковка Москва, ул. Героев Панфиловцев, 26

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,76%²⁶.

Корректировка на площадь или размер сделки

Корректировка на размер сделки, обычно демонстрирует обратную зависимость между стоимостью одного машиноместа внутри одной сделки и количеством машиномест более одного, продаваемых в рамках этой сделки. Обычно отдельные машиноместа продаются по более высокой цене по сравнению с несколькими машиноместами, включенными в одну сделку, и наоборот. Следовательно, в рамках данной оценки, отрицательные корректировки применяются в случае сделок, которые включают продажу только одного машиноместа.

Ввиду того, что анализируемый Объект представляет собой 236 машиномест на открытой структурированной парковке, а использованные объекты-аналоги представляют собой единичные машиноместа, цены данных аналогов были скорректированы посредством понижающей корректировки на уровне -50% (размер корректировки был определен нами на основе информации, полученной в ходе бесед с продавцами указанных парковочных мест).

Местоположение (удалённость 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-2026²⁷.

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

Тип объекта

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 1 и 2, как и оцениваемые машиноместа, располагаются на открытой структурированной парковке, поэтому данная корректировка не применялась к ценам продаж для данных аналогов.

В свою очередь, Аналог 3 представляет собой машиноместо, расположенное на подземной парковке, которые, по результатам проведенного нами анализа, в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке²⁸. Таким образом, в рамках наших расчетов в отношении цен продаж для данных аналогов была применена понижающая корректировка в размере -50%.

Состояние

По имеющейся у нас информации, все аналоги, как и Объект оценки, находятся в хорошем состоянии, поэтому к ценам аналогов данная корректировка не применялась.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

²⁶ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов класса В в г. Москва (стр. 36 справочника)

²⁷ СРК-2026, стр. 60. Функция зависимости для офисов класса В: $y = 852,836 x^A - 0,487$.

²⁸ <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 34

Анализ стоимости для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Название	БЦ «Кубик»	н/д	н/д	н/д
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	918 033 Р	901 639 Р	1 229 508 Р
Площадь парковки в кв.м	7 359,1	15,0	15,0	20,0
Количество м/м	236	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	918 033 Р	901 639 Р	1 229 508 Р
Корректировки				
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,76%	-10,76%	-10,76%
Скорректированная стоимость, р.	-	819 252 Р	804 623 Р	1 097 213 Р
Количество м/м	236	1	1	1
Корректировка, %	-	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, р.	-	409 626 Р	402 311 Р	548 607 Р
Адрес	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 14к2	Москва, СЗАО, р-н Митино, Волоцкой пер., 3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 26
Удаленность от центра, км	18	18	22	21
Корректировка, %	-	0%	10%	8%
Скорректированная стоимость, р.	-	409 626 Р	443 613 Р	591 377 Р
Тип объекта	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Отапливаемая подземная парковка
Корректировка, %	-	0%	0%	-50%
Скорректированная стоимость, р.	-	409 626 Р	443 613 Р	295 688 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	409 626 Р	443 613 Р	295 688 Р
Контактный телефон		+7 985 176-99-85	+7 923 077-65-14	+7 923 077-36-75
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/327278464/	https://www.cian.ru/sale/commercial/327577693/	https://www.cian.ru/sale/commercial/211543399/
Средняя стоимость, р. за м/м	382 976 Р			
Рыночная стоимость неотапливаемой структурированной парковки (округленно), р.	90 000 000 Р			

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м, расположенных на 1-3 этажах открытой структурированной парковки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 90 000 000 р. (округленно, не включая НДС), или порядка 382 976 р. в расчёте на 1 м/м.

В свою очередь, стоимость для оцениваемых 85 машиномест, расположенных на подземной парковке, была определена нами на уровне 765 952 р.²⁹ в расчете на 1 м/м, или суммарно в размере 65 000 000 р. (округленно, без НДС).

Соответственно, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода совокупная стоимость оцениваемых помещений (включая офисные помещения и машиноместа на открытой структурированной и подземной парковке) по состоянию на дату оценки составила 2 359 000 000 р. (не включая НДС).

5.4. Затратный подход

Не применялся.

²⁹ По результатам проведенного нами анализа, машиноместа, расположенные на подземной или закрытой структурированной парковке в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке: <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 35

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	2 436 000 000 р.
Сравнительный подход	2 359 000 000 р.

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.

Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным и доходным подходами. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки осуществлялось путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе оценки. Для определения весовых коэффициентов были проанализированы преимущества и недостатки использованных методов, а также качество, достоверность и полнота представленной для анализа информации. По итогам анализа достоинств и преимуществ примененных методов, а также достоверности и полноты использованной информации были сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход в наибольшей степени учитывает ситуацию на рынке продаж аналогичных объектов, так как его применение основано на использовании информации по ценам сделок (предложений к продаже) аналогичных объектов.

Доходный подход учитывает конъюнктуру рынка аренды недвижимости, а также позволяет учесть особенности объекта недвижимости, существенные с точки зрения перспектив его коммерческого использования.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цель оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом – 50%;
- стоимость, определенная доходным подходом – 50%.

Вывод

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 2 397 500 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 93 008 р. за кв.м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета³⁰.

³⁰ Основная стоимость Объекта оценки формируется за счет именно офисных помещений – по результатам нашего анализа, данная удельная стоимость офисов была определена нами на уровне 130 719 р. за 1 кв.м общей площади офисов (см. Раздел 8 «Распределение итоговой стоимости» данного Отчета).

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 18.09.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

2 397 500 000 руб.

Два миллиарда триста девяносто семь миллионов пятьсот тысяч рублей

или

93 008 руб. за 1 кв.м общей площади помещений³¹

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.

³¹ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 130 719 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость структурированной парковки – 387 580 руб. за 1 м/м, а удельная стоимость подземной парковки (в подвальном этаже) – 777 186 руб. за 1 м/м (см. Раздел 8 «Распределение итоговой стоимости» данного Отчета).

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).

Для целей данного распределения, совокупная итоговая стоимость объекта оценки была разделена на стоимости 3 групп помещений (а именно, стоимость офисных помещений, стоимость машиномест на открытой структурированной парковке и стоимость машиномест на подземной парковке) пропорционально результатам, полученным в рамках применения Сравнительного подхода для каждой из указанных групп. Наконец, уже в рамках каждой из рассматриваемых групп, стоимости отдельных помещений были рассчитаны нами пропорционально общей площади данных помещений. Таким образом, стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 36

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	50:11:0020213:4588	17 135,8	2 239 970 326
2	50:11:0010401:7312	7 147,5	88 838 792
3	50:11:0020213:6646	19,4	999 361
4	50:11:0010401:7348	18,5	952 999
5	50:11:0010401:7273	18,5	952 999
6	50:11:0020213:6377	18,2	226 214
7	50:11:0010401:7399	18,1	932 393
8	50:11:0010401:7346	18,1	932 393
9	50:11:0020213:7055	18,1	932 393
10	50:11:0010401:7284	18,1	932 393
11	50:11:0010401:7402	18,1	932 393
12	50:11:0020213:7102	18,1	932 393
13	50:11:0020213:6631	18,1	932 393
14	50:11:0020213:6636	18,0	927 242
15	50:11:0010401:7349	17,6	906 636
16	50:11:0020213:6885	16,6	855 123
17	50:11:0020213:6617	16,6	855 123
18	50:11:0010401:7603	16,5	205 084
19	50:11:0020213:6619	16,4	844 820
20	50:11:0010401:7309	16,2	834 518
21	50:11:0020213:6645	16,2	834 518
22	50:11:0010401:7626	16,1	829 366
23	50:11:0010401:7401	16,1	829 366
24	50:11:0010401:7620	16,0	824 215
25	50:11:0010401:7308	16,0	824 215
26	50:11:0020213:6509	16,0	198 870
27	50:11:0020213:6870	15,9	819 064
28	50:11:0010401:7307	15,9	819 064
29	50:11:0020213:6635	15,5	798 458

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
30	50:11:0020213:6641	15,3	788 156
31	50:11:0010401:6411	15,3	788 156
32	50:11:0020213:6627	15,3	788 156
33	50:11:0020213:6629	15,3	788 156
34	50:11:0020213:6621	15,1	777 853
35	50:11:0020213:7035	15,1	777 853
36	50:11:0020213:7060	15,1	777 853
37	50:11:0020213:6327	15,1	187 683
38	50:11:0010401:7609	15,1	777 853
39	50:11:0020213:7048	15,1	777 853
40	50:11:0020213:6328	15,0	186 440
41	50:11:0010401:7535	15,0	772 702
42	50:11:0010401:6753	15,0	772 702
43	50:11:0020213:6642	15,0	772 702
44	50:11:0020213:6643	15,0	772 702
45	50:11:0020213:7036	14,9	767 550
46	50:11:0020213:11684	14,9	767 550
47	50:11:0010401:7339	14,9	767 550
48	50:11:0010401:7607	14,9	767 550
49	50:11:0020213:7047	14,9	767 550
50	50:11:0020213:7049	14,9	767 550
51	50:11:0010401:7494	14,7	757 248
52	50:11:0020213:6876	14,6	752 096
53	50:11:0020213:6639	14,5	746 945
54	50:11:0010401:7278	14,4	741 793
55	50:11:0010401:7285	14,4	741 793
56	50:11:0020213:7025	14,4	741 793
57	50:11:0020213:7031	14,4	741 793
58	50:11:0020213:7033	14,4	741 793
59	50:11:0020213:7037	14,4	741 793
60	50:11:0020213:7039	14,4	741 793
61	50:11:0020213:7043	14,4	741 793
62	50:11:0020213:6186	14,4	741 793
63	50:11:0020213:6733	14,4	741 793
64	50:11:0010401:7310	14,4	741 793
65	50:11:0010401:7451	14,4	741 793
66	50:11:0010401:6322	14,4	741 793
67	50:11:0020213:6958	14,4	741 793
68	50:11:0020213:7052	14,4	741 793

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
69	50:11:0020213:6873	14,4	741 793
70	50:11:0020213:6723	14,4	741 793
71	50:11:0020213:7099	14,3	736 642
72	50:11:0010401:7580	14,3	736 642
73	50:11:0010401:7400	14,3	736 642
74	50:11:0020213:6123	14,3	736 642
75	50:11:0020213:6371	14,3	177 740
76	50:11:0010401:7276	14,3	177 740
77	50:11:0020213:6626	14,2	731 491
78	50:11:0020213:6174	14,2	731 491
79	50:11:0020213:6628	14,2	731 491
80	50:11:0020213:7042	13,5	695 431
81	50:11:0020213:6373	13,5	167 796
82	50:11:0010401:7608	13,5	167 796
83	50:11:0020213:6348	13,1	162 825
84	50:11:0010401:7277	13,1	162 825
85	50:11:0020213:6869	13,1	674 826
86	50:11:0010401:6925	13,1	674 826
87	50:11:0010401:7403	13,0	669 675
88	50:11:0020213:7024	13,0	669 675
89	50:11:0020213:6112	13,0	669 675
90	50:11:0020213:6118	13,0	669 675
91	50:11:0020213:7054	13,0	669 675
92	50:11:0020213:6366	13,0	669 675
93	50:11:0020213:6872	13,0	669 675
94	50:11:0010401:7518	13,0	669 675
95	50:11:0020213:6136	13,0	161 582
96	50:11:0010401:7275	13,0	161 582
97	50:11:0010401:7413	13,0	669 675
98	50:11:0010401:7274	13,0	669 675
99	50:11:0020213:6094	13,0	669 675
100	50:11:0020213:6596	13,0	669 675
101	50:11:0020213:6347	11,5	142 938
102	50:11:0010401:7347	11,5	142 938

Источник: анализ Commonwealth Partnership

В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 130 719 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость открытой структурированной парковки – 387 580 руб. за 1 м/м, а удельная стоимость подземного паркинга – 777 186 руб. за 1 м/м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

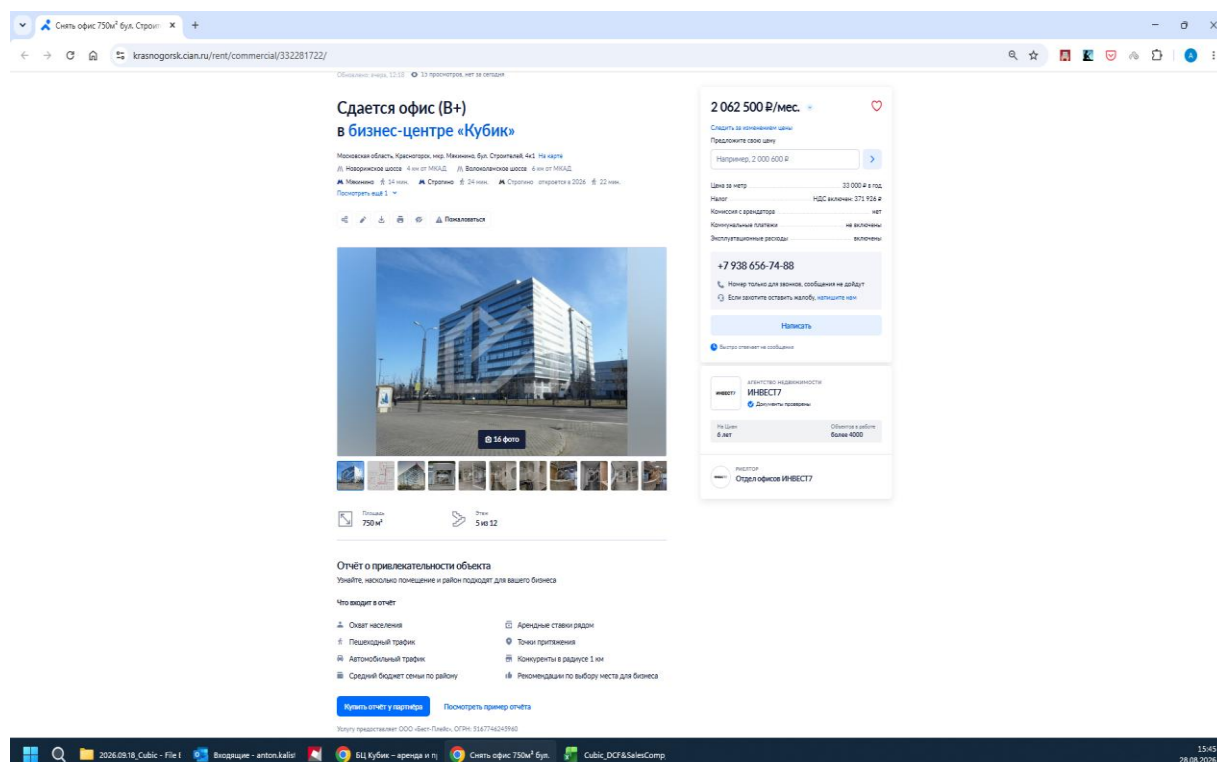
Дополнительно

- Базы данных Отдела исследований Компании.
- База данных ЦИАН, www.cian.ru

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/332281722/>



Сдается офис (B+)
в бизнес-центре «Кубик»

Московская область, Красногорск, мкр. Машино, Бульв. Строителей, 4А2. На карте
 / Новорязанское шоссе 4 км от МКАД / Волоколамское шоссе 6 км от МКАД
 / Машинное 6 34 мин. / Стрелецкое 6 34 мин. / Стрелецкое - отправление в 2026 6 22 мин.
 Просмотреть ещё 1

2 062 500 Р/мес.

Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Например, 2 000 000 Р

Цена за метр 23 000 Р в год
 Налог НДС включено 271 928 Р нет
 Комиссия с арендатора не включены
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 938 656-74-88
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Контроль отвечает на сообщения

ИНТЕРЕС: недвижимость
 ИВ-ВЕСЕ7
 Доверенность
 14 лет
 Остаток работы
 Более 6000

РИЭЛТОР
 Отдел офисов ИВ-ВЕСЕ7

Площадь 750 м²
 Этаж 5 из 12

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

Что входит в отчёт

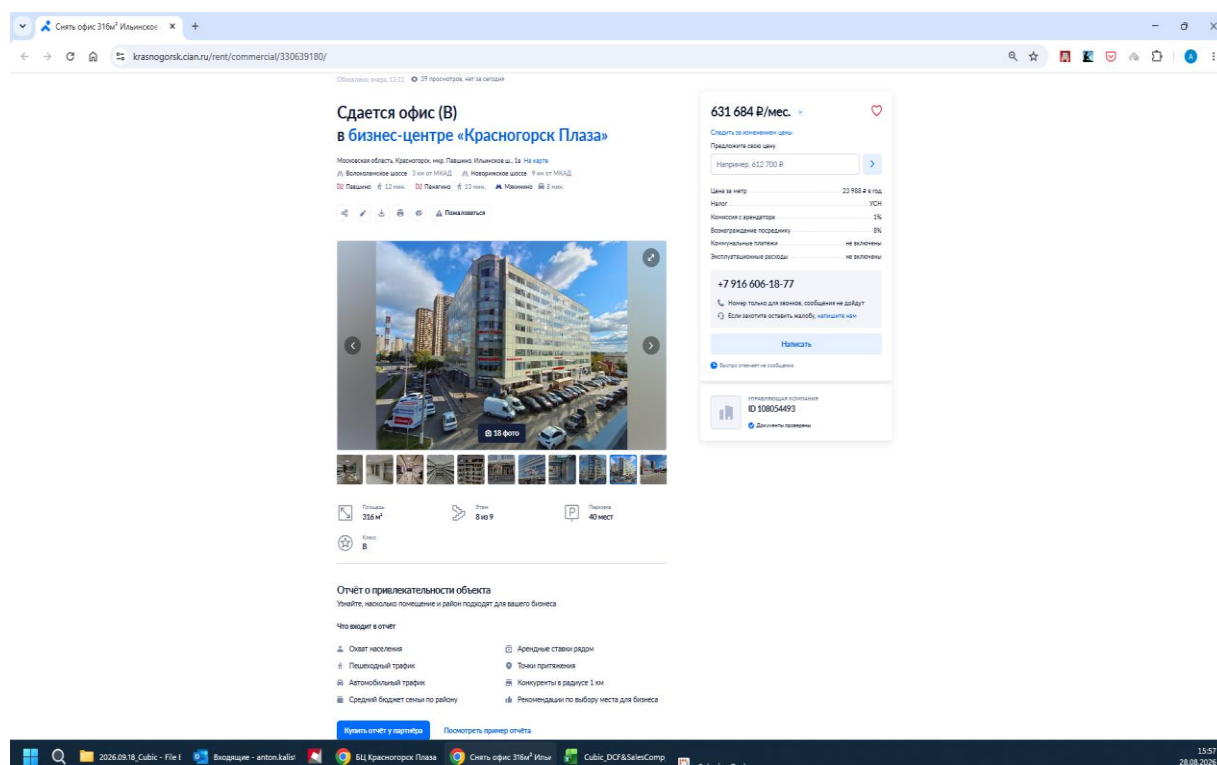
- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчёт у партнера Просмотреть пример отчёта

Ваше предложение: ООО «Вест-Прайм» ОГРН 516774245790

Аналог 2

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/330639180/>



Сдается офис (B)
в бизнес-центре «Красногорск Плаза»

Московская область, Красногорск, мкр. Пашинское, Илимское ш. 3а. На карте
 / Волоколамское шоссе 3 км от МКАД / Новорязанское шоссе 7 км от МКАД
 / Пашинское 6 12 мин. / Пашинское 6 12 мин. / Машинное 6 9 мин.

631 684 Р/мес.

Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Например, 612 000 Р

Цена за метр 23 958 Р в год
 Налог НДС включено 15%
 Комиссия с арендатора 5%
 Возмещение порчи имущества 8%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 916 606-18-77
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Контроль отвечает на сообщения

ИНТЕРЕС: недвижимость
 ID 108054493
 Доверенность

Площадь 356 м²
 Этаж 8 из 9
 Парковка 40 мест

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

Что входит в отчёт

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

Узнать отчёт у партнера Просмотреть пример отчёта

Ваше предложение: ООО «Вест-Прайм» ОГРН 516774245790

Аналог 3

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/333126169/>

Сдается офис (А)

Московская область, Синодальный проездной район, Московская обл., ул. Заречная, 180. На карте

Минус шоссе: 6 км от МКАД, Минус шоссе: 6 км от МКАД

Сколько: 2 этаж, Минус шоссе: 4 этаж, Сетунь: 8 этаж

Площадь: 3320.3 м², Этаж: 17 из 21, Класс: А

Цена за метр: 38 420 руб. в год, НДС включен: 1 917 472 руб.

Консультации: нет, Консультации: нет, Консультации: нет

Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 885-64-09

Номер только для звонков, сообщения не дадут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости РЕНТАВИК

На сайте: 3 года, Отзывы в работе: Более 1000

Агент: Егор Гончаров, Сертифицированный специалист

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

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

Узнать отчет у партнера, Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Иск-Лаб», ОГРН: 514774242560

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/329323715/>

Сдается офис (А)

в бизнес-центре «Ренова Лаб Сколково»

Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколковский инновационного центра территория, ул. Селезневского, 11. На карте

Минус шоссе: 5 км от МКАД, Минус шоссе: 5 км от МКАД

Сколько: 8 этаж, Новопеределкино: 11 этаж, Везово: 8 этаж

Площадь: 880 м², Этаж: 3 из 5, Класс: А

Цена за метр: 21 000 руб. в год, НДС включен: 411 224 руб.

Консультации: нет, Консультации: нет, Консультации: нет

Эксплуатационные расходы: включены

+7 986 314-45-00

Номер только для звонков, сообщения не дадут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Ренова Лаб

На сайте: 7 лет, Отзывы в работе: Десятки отзывов

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

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

Узнать отчет у партнера, Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Иск-Лаб», ОГРН: 514774242560

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в паркинге

Аналог 1

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/323612127/>

Сдается машиноместо, 17 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Микешно, Бульвар Строителей, 4/2. На карте

Ул. Московское шоссе 4 км от МКАД, Ул. Володарского шоссе 6 км от МКАД

Микешно 13 км, Строители 23 км, Володарское 5 км

Площадь: 17 м², Тип: Машиноместо

За объект уже выставили аванс

Удобнейшее машиноместо в паркинге рядом с БЦ Нубик. Широко, подходит для больших авто. Второй этаж, удобное расположение относительно выезда и пешего выхода. Доступ по карточке в режиме 24/7.

Напишите автору

Свяжитесь со мной, Запрос информации, Моему авто фото

или расскажите подробности по телефону

+7 985 446-78-90

7 000 Р/мес.

Средняя по аналогичным ценам

Привлеките свою цену

Например, 6 700 Р

Цена за метр: 4 941 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 446-78-90

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Свяжитесь со мной ID 9064236

Аналог 2

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/317736317/>

Сдается машиноместо, 15 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Микешно, Бульвар Строителей, 4/2. На карте

Ул. Московское шоссе 4 км от МКАД, Ул. Володарского шоссе 6 км от МКАД

Микешно 13 км, Строители 23 км, Володарское 5 км

Площадь: 15 м², Тип: Машиноместо

Сдается на длительный срок:

Теплое, удобное, сухое машиноместо по адресу: Красногорск, бульвар Строителей, дом 4, корпус 2. -1 этаж, 1 этаж.

Выезд в паркинг с двух сторон - со стороны БЦ Нубик и Леруа Мерлен (Генерал ПРО).

Уточнить больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной, Запрос информации, Моему авто фото

или расскажите подробности по телефону

+7 933 938-05-61

10 000 Р/мес.

Средняя по аналогичным ценам

Привлеките свою цену

Например, 9 700 Р

Цена за метр: 6 667 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 933 938-05-61

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Свяжитесь со мной ID 12117748

Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 25 777,3 кв.м, расположенные в зданиях по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/332969992/>



<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/313577690/>



Аналог 5

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/332473941/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a parking space in a garage, titled "Сдается машиноместо, 15 м²". The location is specified as "Московская область, Красногорск, near Митино, ул. Сопки, д.2, На карте". The listing includes details about the area (15 m²), location (near MVD), and contact information (+7 916 479-91-62). A large photo shows the interior of the garage with a car parked. Below the photo are smaller thumbnail images. To the right of the main image is a sidebar with a price tag of "12 000 Р/мес.", a form to add comments, and a contact button. At the bottom of the listing, there is a section for contacting the author, including a phone number and a cartoon character icon. The browser's address bar shows the URL "krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/332473941/". The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including a file explorer, a browser, and a calculator.

Сдается машиноместо, 15 м²

Московская область, Красногорск, near Митино, ул. Сопки, д.2 На карте

Площадь: 15 м²

Пол: Паркет

Машиноместо

Сдан парковочное место, находится на -2 этаже, удобное расположение рядом с лифтом. Оплата 12тр/месца, плюс дополнительно коммунальные платежи, летом 35тр зимой 4тр

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Вопрос

Мне вышлет фото

или узнать подробности по телефону

+7 916 479-91-62

12 000 Р/мес.

Связаться со мной

Приложить свою цену

Например, 11 000 Р

Цена за м²

9 000 Р/м² + НДС

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

включены

+7 916 479-91-62

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Свяжитесь со мной

ID 96098285

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/329372143/>

Продается офис (А) в бизнес-центре «Кубик»

Московская область, Красногорск, пер. Мещинский, д. 4/1. На карте

Ул. Новорусская шоссе 4 км от МКАД Ул. Волоколамское шоссе 6 км от МКАД

Метро: 15 мин Станция: 20 мин Станция: отправление в 2025. 8:22 мин

Площадь: 598.1 м²

Цена: 110 000 000 Р

Средняя цена за м²: 183 954 Р

Налог: НДС не выделен

+7 985 742-87-35
+7 923 070-82-51

Номер только для звонков, сообщение не придет
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Посмотреть фото и видео

МЕСТО: авторитетная недвижимость

МЕСТО: 13 лет

Объекты в районе: 138

Агент: Алексей Курченко

Оценки: 4.5

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Сквозь население
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить объект у партнера Посмотреть пример отчета

Новая информация: 100% фото-видео, 200+ 3D-туров

Аналог 2

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/332226720/>

Продается офис (А) в деловом центре «Кантри Парк III»

Московская область, Химки, пер. Мухоморова, д. 2/1. На карте

Ул. Ленинградская шоссе 3 км от МКАД Ул. Курское шоссе 3 км от МКАД

Волоколамское шоссе 7 км Речной вокзал 7 км Химки 7 км

Площадь: 1 300 м²

Цена: 277 550 000 Р

Средняя цена за м²: 213 500 Р

Налог: НДС выделен: 50 000 000 Р

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщение не придет
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

МЕСТО: авторитетная недвижимость

МЕСТО: 5 лет

Объекты в районе: Более 6000

Агент: Иван Бесетов

Оценки: 4.5

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Сквозь население
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить объект у партнера Посмотреть пример отчета

Новая информация: 100% фото-видео, 200+ 3D-туров

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/332955799/>

Продается помещение свободного назначения, 521,3 м² в ЖК «Фестиваль Парк»

Москва, ЗАО, р-н Люберецкий, Фестивальная ул., 29. На карте

Речной вокзал 8 11 мин. Ботанический 8 12 мин. Ховрино 88 8 мин.

140 000 000 Р

Средняя по аналогам цена

Предложить свою цену

Например, 135 000 000 Р

Цена за м²: 268 562 Р

НДС включен: 22 245 952 Р

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщение не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Помогите нам повысить рейтинг

Агентство недвижимости ИВЕСТ7

Доверенность

На сайте: 8 лет

Объекты в работе: Более 6000

Рейтинг: Отдел продаж ИВЕСТ7

+4 12

Отзывы: 521,3 м²

Этаж: 1 из 35

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Сквозь население
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчет у продавца

Посмотреть пример отчета

Нашу рекомендацию ООО «Бит-Глобл» (ОГРН 1147746243962)

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/321423689/>

Продается офис (А) в бизнес-центре «МАУНТ воркпейс»

Москва, ЗАО, р-н Сокольский, Варшавская ул., 24. На карте

Варшавская улица 4 км от МКАД 15 Сокольское шosse 8 км от МКАД

Павловск 8 11 мин. Мещеряков 8 11 мин. Сабурово 8 23 мин.

19 663 466 - 617 861 596 Р

Средняя по аналогам цена

Предложить свою цену

Например, 135 000 000 Р

Цена за м²: 268 562 Р

НДС включен: 22 245 952 Р

+7 989 095-59-48

Номер только для звонков, сообщение не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Помогите нам повысить рейтинг

Агентство недвижимости FORMA

Доверенность

На сайте: 8 лет

Объекты в работе: Более 6000

Рейтинг: Отдел продаж ИВЕСТ7

+4 12

Отзывы: 73,18 - 2 940 м²

Этаж: 19 из 20

Площадь: 171 м²

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Сквозь население
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчет у продавца

Посмотреть пример отчета

Нашу рекомендацию ООО «Бит-Глобл» (ОГРН 1147746243962)

Продажа офис от 73.18 до 284 м²

cian.ru/sale/commercial/321423689/

Доступно 4 площади

73.18 м² 12 этаж	19 663 466 ₽ 268 700 €/м²
295.87 м² 18 этаж	75 233 154 ₽ 254 300 €/м²
588 м² 18 этаж	147 640 111 ₽ 251 088 €/м²
2840 м² 19 и 20 этаж	617 861 596 ₽ 217 536 €/м²

19 663 466 - 617 861 596 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: от 217 537 ₽
Минус: НДС включено 111 417 664 ₽

+7 989 095-59-48

Менеджер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

FORMA FORMA
Сотрудник

Мунт — это новый бизнес-центр в районе Поворово, гармонично сочетающийся с природой. Ласковая Башня — прекрасное место для ведения бизнеса благодаря выгодной транспортной доступности здания.

Помещение 9771 м² находится на нескольких этажах: 13-17 и 19-20.

Действует программа расщепки до РБЗ

- Общая площадь: 37 254 м²
- Офисная площадь: 22 423 м²
- Количество этажей: 21 этаж
- Парков на 150 машино-мест
- Полностью 1 квартал 2028 года
- Шаговая доступность от МКАД (Новосарово (3 минут пешком) и метро Поворово (10 минут пешком))

Основные преимущества МАУНТ:

- Высококотловое здание
- Современная система безопасности и передовые технологии позволяют работать эффективно и обеспечивают максимальное комфортное пребывание в офисе в течение всего дня
- Инфраструктура
- В рамках развития территории запланировано благоустройство зеленого Парка колес с прогулочными зонами
- Исключительное расположение
- Расположение на пересечении двух осевых транспортных артерий: Варшавского шоссе и МКАД. Отсюда легко добраться до Митинского Сити и аэропорта Внуково.
- Планировки от эксперта рынка Дениса Сонда
- Приданием по расположению рабочим мест формируется после детального анализа привычного рабочего режима сотрудников компании.

Смотреть >

Позовните автору

2026.09.18_Cubic - File I

Визуализация - anton.kalin

New Tab - Google Chrome

Продажа офис от 73.18

Cubic_DCF&SalesComp

15:18
24.08.2024

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест в паркинге

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/327278464/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The title is "Продается машиноместо, 15 м²" (Parking space for sale, 15 m²). The location is "Москва, САО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 34А2, 10 этаж" (Moscow, SАО, Strigiно district, Marshal Proshlyakov St., 34A2, 10th floor). The listing includes a large photo of a multi-story building and a smaller photo of the parking space. The price is listed as 1 120 000 Р. The listing is dated 22.08.2020. The agent is identified as ID 105283101. The listing is categorized as "Помещение" (Room), "Машиноместо" (Parking space), and "Тип" (Type). The description states: "В 6-этажном современном паркинге продан: помещение - 15 квадратных метров, парковочное место на 3 этажа внутри паркинга. Выход на парковку через шлюз." (In a 6-story modern parking garage, sold: a room - 15 square meters, a parking space on the 3rd floor inside the parking garage. Exit to the parking lot through a gate). The agent's name is "Напишите автору" (Write to the author) and the phone number is +7 985 176-99-85. The listing is also available on other platforms like Avito and Yandex.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/327577693/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The title is "Продается машиноместо, 15 м²" (Parking space for sale, 15 m²). The location is "Москва, САО, р-н Митино, Восточный пер., 3, 10 этаж" (Moscow, SАО, Mitino district, Vostochny per., 3, 10th floor). The listing includes a large photo of a multi-story building and a smaller photo of the parking space. The price is listed as 1 100 000 Р. The listing is dated 22.08.2020. The agent is identified as ID 105283101. The listing is categorized as "Помещение" (Room), "Машиноместо" (Parking space), and "Тип" (Type). The description states: "Продан место на 4 этаже. Внешнее. Кор. часть, в собственности более 3-х лет." (Sold a place on the 4th floor. External. Corridor part, in ownership for more than 3 years). The agent's name is "Напишите автору" (Write to the author) and the phone number is +7 923 077-65-14. The listing is also available on other platforms like Avito and Yandex.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/211543399/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The listing is titled "Продается машиноместо, 20 м²" (Car service space for sale, 20 m²). The location is "Москва, СВАО, ул. Северная Тучина, от. Паров. Платформа, 26" (Moscow, SVAO, Severnaya Tucha St., near Parov. Platform, 26). The listing includes a photo of a building with a sign "АВТОСЕРВИС" (Car Service). To the right of the photo, there is a price tag of "1 500 000 Р" and a contact number "+7 923 077-36-75". Below the photo, there are icons for "Площадь 20 м²", "Помещение Магистровская", and "Тип Машиноместо". A description of the property is provided, mentioning its location and features. At the bottom, there is a section "Напишите автору" (Write to the author) with a button "Связаться со мной" (Contact me) and a phone number "+7 923 077-36-75". The browser's address bar shows the URL "https://www.cian.ru/sale/commercial/211543399/". The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including "2024.09.18_Cubic - File I...", "Визуализация - emon.kubio", "New Tab - Google Chrome", "Продажа гаража 20м²", and "Cubic_DCF & SalesComp". The system clock in the bottom right corner shows "14:53 01.09.2024".

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-000711/26 от «12» января 2026 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Калистратов Антон Владимирович, Паспорт Адрес регистрации: Зп. адрес: anton.kalistratov@ctwp.ru Тел.: +79168145449
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2. зп. адрес: prof-mak@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «15» января 2026 г. по «14» января 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 11 990,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» января 2026 г. 5.3. 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. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и поняты, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
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. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (а том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой Премии по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенный
УКЭП Представителя

ИНГОССТРАХ

Должник страхового возмещения несет ответственность за достоверность сведений, содержащихся в настоящем Договоре, и за соблюдение им всех условий страхования, предусмотренных в настоящем Договоре.
Информация о факте заключения Договора и о его условиях доступна на сайте www.ingos.ru и в Едином государственном реестре лицензий.
Информация о факте заключения Договора и о его условиях доступна на сайте www.ingos.ru и в Едином государственном реестре лицензий.

ПОЛИС № 0991R/776/21216/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		15.12.2025 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21216/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип" 125375, город Москва, Тверской б-р, д. 26, помещ. I ком. 85 ИНН 7705637585 / КПП 771001001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 31 декабря 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	

Идентификатор: b1373e32-a762-4bf9-a713-9e66b20fdd03

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
 Офисные и парковочные помещения в БЦ «Кубик»
 ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	18.09.2026
Дата начала построения денежных потоков	18.09.2026
Рыночная стоимость (округлённо)	2 436 000 000 Р
два миллиарда четыреста тридцать шесть миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	142 159 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	2 435 595 727 Р
Стоимость реверсии	3 951 483 618 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	230 598 Р
NOI 1-го года	249 855 489 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	244 821 243 Р
ERV 1-го года	365 597 640 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	10,26%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	10,05%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	15,01%
GLA	17 135,80 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффициент свободных площадей	0,00%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	4,78%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за управление	3,00%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	2,31%
Ставка дисконтирования	17,00%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	12,00%
----------------------	--------

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

Офис	19 800 Р	17,00%
Парковка (надземная многоуровневая)	64 800 Р	17,00%
Парковка (подземная)	129 600 Р	17,00%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	17.09.2027	6,05%
Рост, год 2	17.09.2028	4,75%
Рост, год 3	17.09.2029	4,00%
Рост, год 4	17.09.2030	4,00%
Рост, год 5	17.09.2031	4,00%
Рост, год 6	17.09.2032	4,00%
Рост, год 7	17.09.2033	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2026	6,05%
Рост, год 2	2027	4,75%
Рост, год 3	2028	4,00%
Рост, год 4	2029	4,00%
Рост, год 5	2030	4,00%
Рост, год 6	2031	4,00%
Рост, год 7	2032	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	50 730 813 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	712 122 636 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	249 855 489 Р	10,26%
2-й год	263 846 020 Р	10,83%
3-й год	277 003 527 Р	11,37%
4-й год	291 603 874 Р	11,97%
5-й год	306 934 238 Р	12,60%
6-й год	323 939 816 Р	13,30%
7-й год	380 090 431 Р	15,60%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2 Офисные и парковочные помещения в БЦ «Кубик»																												
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1																												
№	КОМ- ИСС	СТАТУС ИСС	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ , ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОН НЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИ Я ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ							
				0,00					17 135,80	6,62				14 253 Р				0 Р	0 Р	14 253 Р	262 500 000 Р	5,00%	100,00%	19 800 Р	365 597 640 Р	100,00%		
Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2 Офисные и парковочные помещения в БЦ «Кубик»																												
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																												
ПЕРИОД				1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11				
				18.09.2026 17.12.2026 2026/2027		18.03.2027 17.06.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028		18.09.2027 17.12.2027 2027/2028				
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)				1,8%																								
№ АРЕНДАТОР		ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ПОМЕЩЕНИИ		ДАТА ОКОНЧАНИ Я АРЕНДЫ		ДАТА ПЕРЕСДАЧИ																						
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД				65 445 205 Р		64 728 027 Р		67 880 411 Р		69 472 903 Р		68 717 466 Р		71 284 932 Р		72 946 233 Р												
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																												
Отчисления в резерв		1,00%		654 452 Р		647 260 Р		678 904 Р		684 726 Р		687 175 Р		712 849 Р		729 462 Р												
Кадастровая стоимость ЗУ				50 730 813 Р		50 730 813 Р		50 730 813 Р		50 730 813 Р		50 730 813 Р		50 730 813 Р		50 730 813 Р												
Кадастровая стоимость строения				712 122 636 Р		712 122 636 Р		712 122 636 Р		712 122 636 Р		712 122 636 Р		712 122 636 Р		712 122 636 Р												
Налог на имущество				3 560 613 Р		3 560 613 Р		3 560 613 Р		3 560 613 Р		3 560 613 Р		3 560 613 Р		3 560 613 Р												
Арендные платежи за землю		1,50%		190 241 Р		190 241 Р		190 241 Р		190 241 Р		190 241 Р		190 241 Р		190 241 Р												
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ																												
Капитальные затраты и текущий ремонт				13 612 500 Р		13 612 500 Р		13 612 500 Р		13 612 500 Р		0 Р		0 Р		0 Р												
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ				18 010 806 Р		18 010 614 Р		18 042 258 Р		18 058 080 Р		18 050 528 Р		18 050 528 Р		18 076 203 Р												
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК				47 427 400 Р		46 715 413 Р		49 848 153 Р		51 414 523 Р		50 666 937 Р		53 208 728 Р		54 853 417 Р												
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																												
Ставка капитализации				12,00%																								
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)				3 951 483 618 Р																								
Комиссия брокера при реверсии				-19 757 418 Р																								
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																												
Офис				0,9600		0,9428		0,9065		0,8716		0,8381		0,8058		0,7748		0,7450										
Денежный поток		Ставка диск.		17,00%																								
Дисконтированный денежный поток				60 890 219 Р		60 221 096 Р		63 185 238 Р		64 637 310 Р		63 534 730 Р		63 934 730 Р		66 323 500 Р		67 889 175 Р										
Парковка (надземная многоярусная)				59 706 870 Р		59 777 852 Р		57 251 402 Р		56 340 493 Р		53 583 088 Р		51 520 643 Р		51 388 438 Р		50 951 981 Р										
Денежный поток		Ставка диск.		17,00%																								
Дисконтированный денежный поток				3 348 837 Р		3 312 037 Р		3 473 959 Р		3 584 920 Р		3 516 270 Р		3 516 270 Р		3 647 687 Р		3 732 666 Р										
Парковка (подземная)				3 283 755 Р		3 122 865 Р		3 149 280 Р		3 088 812 Р		2 946 960 Р		2 833 530 Р		2 628 259 Р		2 780 805 Р										
Денежный поток		Ставка диск.		17,00%																								
Дисконтированный денежный поток				1 205 149 Р		1 192 899 Р		1 231 214 Р		1 280 374 Р		1 266 456 Р		1 266 456 Р		1 313 719 Р		1 344 382 Р										
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости				0,9600		0,9428		0,9065		0,8716		0,8381		0,8058		0,7748		0,7450										
Денежный поток		Ставка диск.		17,00%																								
Дисконтированный денежный поток				18 017 806 Р		18 010 614 Р		18 042 258 Р		18 058 080 Р		18 050 528 Р		18 050 528 Р		18 076 203 Р												
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)				-17 667 645 Р		-16 960 826 Р		-16 356 910 Р		-15 740 153 Р		-15 127 976 Р		-14 545 091 Р		-14 005 712 Р		-13 478 000 Р										
Денежный поток		Ставка диск.		17,00%																								
Дисконтированный денежный поток				0,9615		0,9245		0,8889		0,8547		0,8218		0,7902		0,7598		0,7306										
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)				0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р										
Денежный поток		Ставка диск.		17,00%																								
Дисконтированный денежный поток				0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р		0 Р										
Total				47 427 400 Р		46 715 413 Р		49 848 153 Р		51 414 523 Р		50 666 937 Р		53 208 728 Р		54 853 417 Р												
Денежный поток				46 505 580 Р		44 544 380 Р		46 189 010 Р		48 814 972 Р		42 463 478 Р		40 820 033 Р		41 220 917 Р												
Дисконтированный денежный поток				2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727												
ЧИСТАЯ ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ				2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727												
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ				2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727		2 435 595 727												

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад здания бизнес-центра



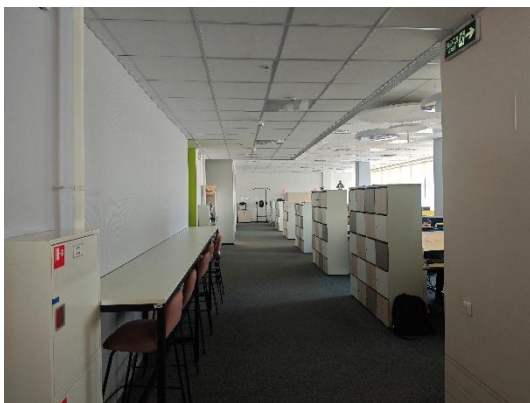
Вход в Секцию Б здания бизнес-центра



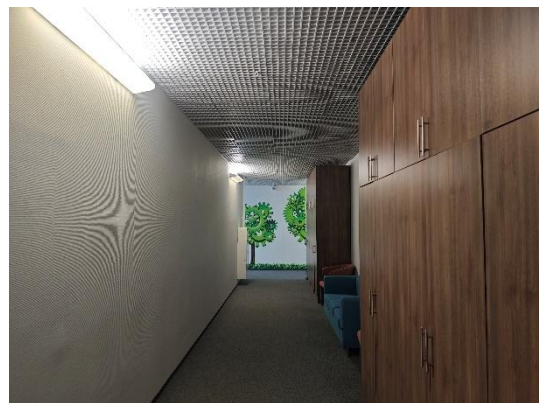
Фасад здания автостоянки



Въезд в здание автостоянки



Офисные помещения (на 7 этаже)



Офисные помещения (на 7 этаже)



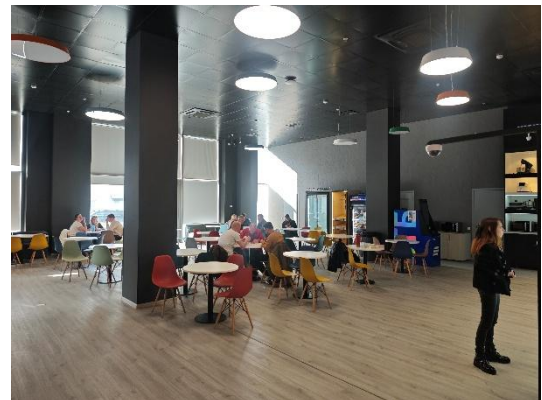
Лифтовой холл (на 7 этаже)



Балкон (на 7 этаже)



Помещение лобби (на 1 этаже)



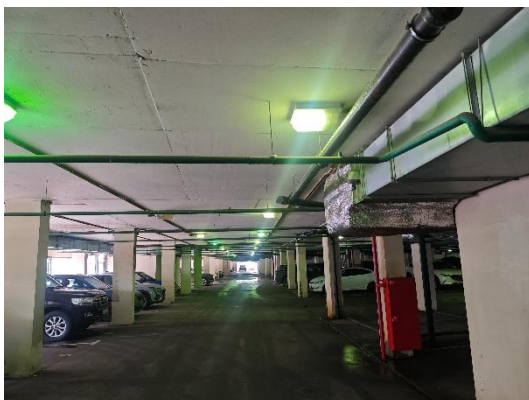
Помещение столовой (на 1 этаже)



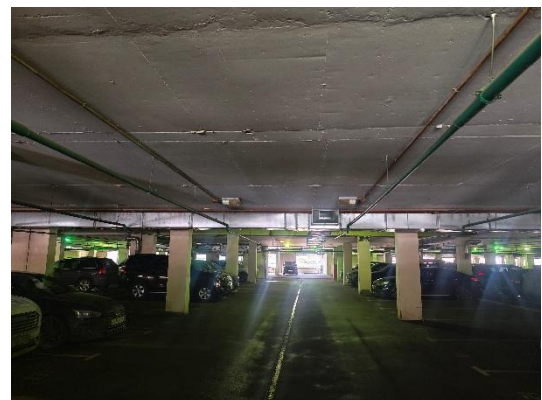
Технические помещения (на 2 тех. этаже)



Технические помещения (на 2 тех. этаже)



Структурированная парковка (на 1 этаже)



Структурированная парковка (на 1 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- Технические паспорта БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении секции Б здания бизнес-центра и в отношении здания многоуровневой автостоянки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2;
- Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений³²;
- Бюджет и график предстоящих капитальных расходов;
- Перечень арендаторов.

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

³² За исключением схемы расположения оцениваемых машиномест в здании многоуровневой автостоянки (данная схема не была предоставлена Заказчиком)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2026, поступившего на рассмотрение 25.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
27.02.2026г. № КУВИ-001/2026-25240724			
Кадастровый номер:	50:11:0020213:4588		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020213		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 090.029-16060/ХІХ, Условный номер 50-50-11/058/2010-221		
Местоположение:	Московская область, город Красногорск, бульвар Строителей, д.4 корп.1, пом.ХІХ		
Площадь:	17135.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	690344662.5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0020213:564		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Князева Татьяна Абассовна, дата завершения кадастровых работ: 09.09.2014		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
27.02.2026г. № КУВИ-001/2026-25240724			
Кадастровый номер:	50:11:0020213:4588		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020213:4588-50/134/2025-21 30.09.2025 10:32:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	30.09.2025 10:32:44	
	номер государственной регистрации:	50:11:0020213:4588-50/134/2025-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2025 до полного выполнения условий договора	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФИНРЕШЕНИЯ», ИНН: 5024245898	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 19.09.2025 Выписка из реестра ПИФ, выдан 19.09.2025, Банк России Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 32, выдан 28.05.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 33, выдан 19.06.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 34, выдан 16.09.2024	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2024, поступившего на рассмотрение 03.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150090340	
Кадастровый номер:	50:11:0010401:7312
Номер кадастрового квартала:	50:11:0010401
Дата присвоения кадастрового номера:	12.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 090-029-16060/1; Условный номер 50-50-11/058/2010-219
Местоположение:	Московская область, г.Красногорск, бульв.Строителей, д.4 корп.2, пом.1
Площадь, м2:	7147.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	56486712.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Новоторцев Константин Анатольевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТРАНСФИНГРУП", 7708168370

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150090340	
Кадастровый номер:	50:11:0010401:7312
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд "Технологический" под управлением Акционерного общества "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП"", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 50:11:0010401:7312-50/422/2023-9 10.07.2023 11:36:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 22.12.2021 19:46:55
	номер государственной регистрации: 50:11:0010401:7312-50/422/2021-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.01.2021 по 01.05.2033
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Мерлион", ИНН: 7719269331
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение к договору аренды №01/20/ДН от 01.10.2020 года, № 1, выдан 01.08.2021

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 26
24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24497571	
Кадастровый номер:	50:11:0010416:97
Номер кадастрового квартала:	50:11:0010416
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:11:001 04 16:0097; 50:11:0010416:0083
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, г/пос Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, дом 4, корпус 1, корпус 2.
Площадь:	28000
Кадастровая стоимость, руб.:	238508760
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:11:0010416:1059, 50:11:0020213:526, 50:11:0010416:3856, 50:11:0020213:521, 50:11:0010416:3858, 50:11:0010416:3880, 50:11:0020213:525, 50:11:0020213:533, 50:11:0010416:7982, 50:11:0010416:7880
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:11:0010416:83
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения общественно-административного центра
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24497571			
Кадастровый номер:		50:11:0010416:97	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Московская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-98/027/2006-351 04.12.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.10.2025 13:14:00	
	номер государственной регистрации:	50:11:0010416:97-50/124/2025-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.09.2014 30 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis», ИНН: 5024245898	
		Компания с ограниченной ответственностью "Теснда Сервисес Лимитед"	
		Общество с ограниченной ответственностью "Оук Менеджмент", ИНН: 7743093329	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о переуступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды с множественностью лиц, выдан 14.11.2023, номер государственной регистрации: 50:11:0010416:97-50/415/2023-10	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

valuation.cmwp.ru