

ОТЧЕТ №01-1-О/РД/3 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

ДАТА ОЦЕНКИ

01.02.2022

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

01.03.2022



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

01.03.2022

Заместителю генерального директора

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

г-ну Постникову Е.А.

Уважаемый Евгений Александрович!

В соответствии с Заданием № 3 от 03.02.2022 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г., заключенным между ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» и ООО «Кушман энд Вэйкфилд», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 7 080,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.

Оцениваемый объект недвижимости – офисные помещения, машиноместа в подземном паркинге, а также подсобные помещения, расположенные в бизнес-центре класса А «Скайлайт». По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» на праве общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.

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

Оценка выполнена по состоянию на 01.02.2022 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», иными Международными стандартами финансовой отчетности, положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014 соответственно; стандартами и правилами СРО ООО «Русское Общество Оценщиков».

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

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 01.02.2022 г. она составляет (округленно, без НДС):

2 441 000 000 руб.

Два миллиарда четыреста сорок один миллион рублей

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

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

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

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

С уважением,



Константин Лебедев

Партнер,

Руководитель Департамента оценки и консалтинга



Konstantin.Lebedev@cushwake.com

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 03.02.2022 г.)	8
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
1.4. Применяемые стандарты оценки	15
1.5. Сертификат качества	16
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	16
1.7. Неустойчивость рынка	17
1.8. Основные понятия и определения	18
2. Описание объекта	20
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	20
2.3. Местоположение	20
2.4. Характеристики	23
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	32
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	32
4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	38
4.3. Офисная недвижимость	39
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	47
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	50
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	54
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	54
5.2. Доходный подход	56
5.3. Сравнительный подход	68
5.4. Затратный подход	69
6. Согласование результатов оценки	70
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	71
8. Распределение итоговой стоимости	72
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	77
Приложение 2. Копии документов оценщика	82
Приложение 3. Финансовые модели	87
Приложение 4. Фотографии объекта	91
Приложение 5. Основные условия и положения назначения оценщиков	95

Приложение 6. Основные принципы оценки.....	101
Приложение 7. Копии документов, предоставленных заказчиком.....	108

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

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

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 7 080,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.
Местоположение объекта:	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Источник: Cushman&Wakefield, Задание на оценку № 3 от 03.02.2022 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	2 441 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

Источник: Cushman&Wakefield

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №01-1-0/РД/3 дата составления 01.03.2022 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.02.2022 г. она составляет:

2 441 000 000 руб.

Два миллиарда четыреста сорок один миллион рублей

или

339 120 р. / кв. м общей площади помещений

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни заказчик, ни третьи лица не могут использовать отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	01.02.2022
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в: Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1); При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	– 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.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не применимо (Результат оценки представить без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость).
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	– Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. – Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. – От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Валюта результатов оценки	Российский Рубль
Дополнительные требования к заданию на оценку, предусмотренные ФСО №7	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 03.02.2022 г.)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 54-58	Нежилое помещение	47,5	77:09:0005008:368 0	12.05.2021 77:09:0005008:36 80-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3680-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3680-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 57-59	Нежилое помещение	28,5	77:09:0005008:3631	12.05.2021 77:09:0005008:36 31-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3631-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3631-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 63	Нежилое помещение	12,4	77:09:0005008:3591	12.05.2021 77:09:0005008:35 91-77/051/2021-9	№ 77:09:0005008:3591-77/051/2021-10 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 94,95	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:370 6	12.05.2021 77:09:0005008:37 06-77/051/2021-9	№ 77:09:0005008:3706-77/051/2021-10 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 16	Нежилое помещение	42,0	77:09:0005008:3667	12.05.2021 77:09:0005008:36 67-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3667-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 6, пом. 1-6,8,9	Нежилое помещение	971,8	77:09:0005008:3611	12.05.2021 77:09:0005008:361 1-77/051/2021-7	№ 77:09:0005008:3611-77/051/2021-8 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3611-77/009/2018-2 от 20.11.2018 (Аренда)
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 13	Нежилое помещение	135,1	77:09:0005008:366 0	12.05.2021 77:09:0005008:36 60-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3660-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
8	г. Москва, Ленинградский пр.,	Нежилое помещение	110,1	77:09:0005008:3614	12.05.2021 77:09:0005008:361 4-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3614-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
	39, стр. 80, под.2, пом. 12					
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.115-117	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3647	12.05.2021 77:09:0005008:36 47-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3647-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/5 от 22.07.2015 (Аренда)
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.127, 128	Нежилое помещение	24,8	77:09:0005008:3645	12.05.2021 77:09:0005008:36 45-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3645-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/063/2015-983/3 от 03.11.2015 (Аренда)
11	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5 пом. 126- 128	Нежилое помещение	37,2	77:09:0005008:3791	12.05.2021 77:09:0005008:37 91-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3791-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/063/2015-983/4 от 03.11.2015 (Аренда)
12	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3 ком. 47,48	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:380 0	12.05.2021 77:09:0005008:38 00-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3800-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3800-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
13	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 64,65	Нежилое помещение	25,7	77:09:0005008:3610	12.05.2021 77:09:0005008:361 0-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3610-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
14	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 121-123	Нежилое помещение	37,2	77:09:0005008:3654	12.05.2021 77:09:0005008:36 54-77/051/2021-8	№ 77:09:0005008:3654-77/051/2021-9 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
15	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 2, ком. 1	Нежилое помещение	941,0	77:09:0005008:3593	12.05.2021 77:09:0005008:35 93-77/051/2021-19	№ 77:09:0005008:3593-77/051/2021-20 от 12.05.2021 (Доверительное управление)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
16	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 3, пом. 1,4,5,7-11	Нежилое помещение	1 777,0	77:09:0005008:360 0	12.05.2021 77:09:0005008:36 00-77/051/2021-7	№ 77:09:0005008:3600-77/051/2021-8 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/063/2015-983/2 от 03.11.2015 (Аренда)
17	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 19, ком. 1-6, 8,9	Нежилое помещение	971,1	77:09:0005008:3729	12.05.2021 77:09:0005008:37 29-77/051/2021-20	№ 77:09:0005008:3729-77/051/2021-21 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
18	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 20, ком. 1-6, 8,9	Нежилое помещение	971,4	77:09:0005008:369 4	12.05.2021 77:09:0005008:36 94-77/051/2021-17	№ 77:09:0005008:3694-77/051/2021-18 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/3 от 22.07.2015 (Аренда)
19	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 22	Нежилое помещение	40,7	77:09:0005008:366 4	12.05.2021 77:09:0005008:36 64-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3664-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
20	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 23	Нежилое помещение	128,6	77:09:0005008:3665	12.05.2021 77:09:0005008:36 65-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3665-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
21	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 24	Нежилое помещение	12,8	77:09:0005008:3666	12.05.2021 77:09:0005008:36 66-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3666-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
22	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 25	Нежилое помещение	18,4	77:09:0005008:367 0	12.05.2021 77:09:0005008:36 70-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3670-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)Нет
23	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 90,91	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:369 0	12.05.2021 77:09:0005008:36 90-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3690-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3690-77/009/2017-3 от 02.05.2017 (Аренда)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
24	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 92,93	Нежилое помещение	24,0	77:09:0005008:3691	12.05.2021 77:09:0005008:36 91-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3691-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3691-77/009/2017-3 от 02.05.2017 (Аренда)
25	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 3	Нежилое помещение	31,7	77:09:0005008:3589	12.05.2021 77:09:0005008:35 89-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3589-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
26	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 8	Нежилое помещение	31,3	77:09:0005008:3594	12.05.2021 77:09:0005008:35 94-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3594-77/051/2021-7 от 12.05.2021
27	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 11	Нежилое помещение	68,1	77:09:0005008:3582	12.05.2021 77:09:0005008:35 82-77/051/2021-9	№ 77:09:0005008:3582-77/051/2021-10 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
28	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 68-71	Нежилое помещение	49,6	77:09:0005008:360 2	12.05.2021 77:09:0005008:36 02-77/051/2021-10	№ 77:09:0005008:3602-77/051/2021-11 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3602-77/009/2017-3 от 02.05.2017 (Аренда)
29	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 72-75	Нежилое помещение	49,8	77:09:0005008:359 0	12.05.2021 77:09:0005008:35 90-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3590-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/4 от 22.07.2015 (Аренда)
30	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 49,50	Нежилое помещение	24,9	77:09:0005008:3618	12.05.2021 77:09:0005008:361 8-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3618-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3618-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
31	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 51-53	Нежилое помещение	37,3	77:09:0005008:3627	12.05.2021 77:09:0005008:36 27-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3627-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77-77/009-77/009/058/2015-615/2 от 22.07.2015 (Аренда)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
32	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 100-102	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3622	12.05.2021 77:09:0005008:36 22-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3622-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3622-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
33	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 60-62	Нежилое помещение	28,5	77:09:0005008:3636	12.05.2021 77:09:0005008:36 36-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3636-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3636-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
34	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 103-105	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3637	12.05.2021 77:09:0005008:36 37-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3637-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3637-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
35	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 111-114	Нежилое помещение	49,3	77:09:0005008:364 6	12.05.2021 77:09:0005008:36 46-77/051/2021-12	№ 77:09:0005008:3646-77/051/2021-13 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
36	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 118-120	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3653	12.05.2021 77:09:0005008:36 53-77/051/2021-14	№ 77:09:0005008:3653-77/051/2021-15 от 12.05.2021
37	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 5	Нежилое помещение	33,9	77:09:0005008:3763	12.05.2021 77:09:0005008:37 63-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3763-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
38	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подв. 3 пом. 124	Нежилое помещение	12,4	77:09:0005008:3959	12.05.2021 77:09:0005008:39 59-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3959-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление)
39	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 97-101	Нежилое помещение	62,1	77:09:0005008:3677	12.05.2021 77:09:0005008:36 77-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3677-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3677-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
40	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 94-96	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3682	12.05.2021 77:09:0005008:36 82-77/051/2021-6	№ 77:09:0005008:3682-77/051/2021-7 от 12.05.2021 (Доверительное управление) № 77:09:0005008:3682-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 03.02.2022 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 4

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
---------------	---

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 5

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-051331/21 от 01 июня 2021 г., срок действия договора с 01.07.2021 по 30.06.2022 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 №021065-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр»
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Cushman&Wakefield

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

ТАБЛИЦА 6

Компания оценщик:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cushmanwakefield.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	ОСАО «ИНГОССТРАХ» Страховой полис № 433-134509/21 действует с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Cushman & Wakefield

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об

определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки
- В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра (30.04.2021 г.). Оценка объекта оценки проводится на 01.02.2022 г. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно 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 справедливой стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.7. Неустойчивость рынка

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

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

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Результат оценки» – итоговая величина стоимости объекта оценки.

«Рыночная стоимость» – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 7

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
ОГРН:	1027722009941

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

2.3. Местоположение

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

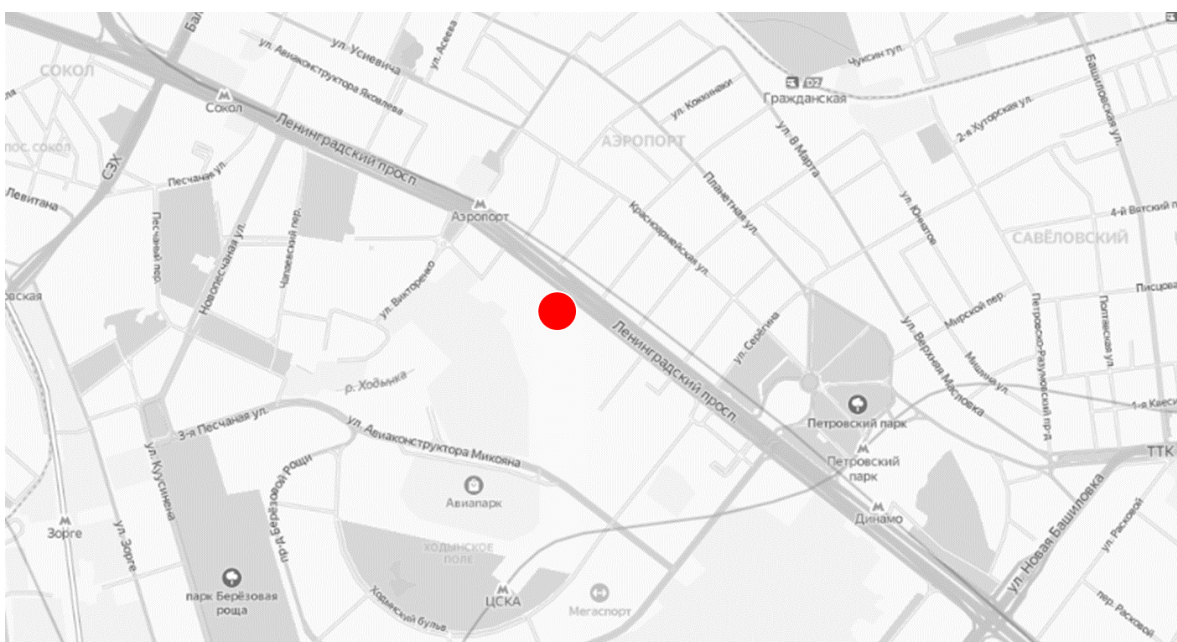
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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



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

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



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

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

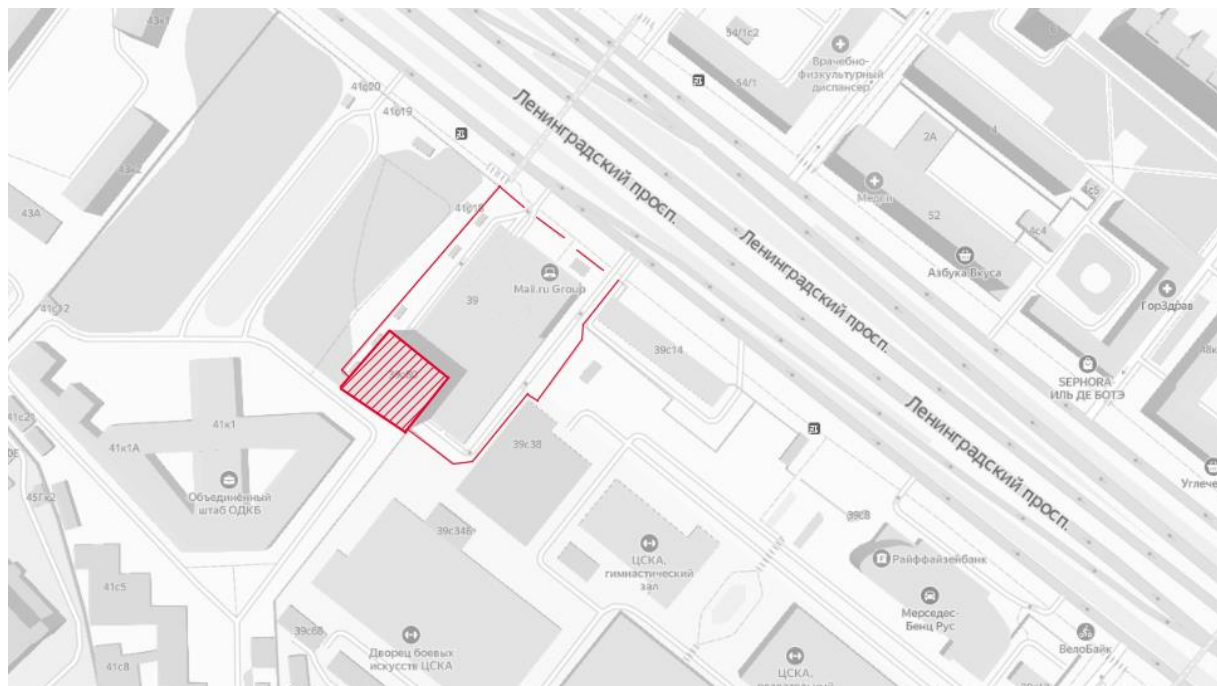
кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

ВИДИМОСТЬ

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

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

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

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

ВЫВОДЫ

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

2.4. Характеристики

ТАБЛИЦА 8



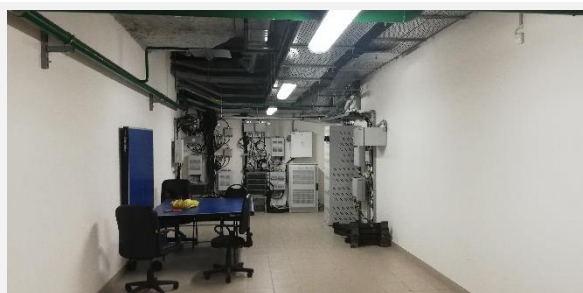
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Офисные помещения



Подземная парковка



Подсобные помещения

Источник: инспекция C&W

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

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

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

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса А арендопригодной площадью 6 194,7 кв.м, расположенные на надземных этажах 2, 3, 6, 19 и 20, а также подсобные (складские, кладовые) помещения арендопригодной площадью 652,7 кв.м и 68 машиномест, расположенные на -5, -3, -2 и -1 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 9

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 03.02.2022 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и подсобные помещения и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 3 от 03.02.2022 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	7 080,1 кв. м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв. м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 2, 3, 6, 19 и 20, а также на -5, -3, -2 и -1 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв. м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная

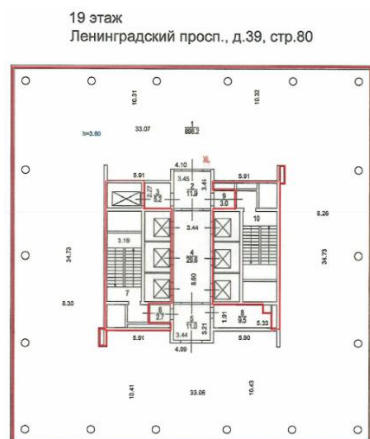
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная
Кондиционирование	Центральная система
Пожаротушение	спринклерное
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади (БТИ) или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади ВОМА
Электроосвещение	Скрытая проводка
Лифты	Скоростные лифты Thyssen-Krupp: – Центральная лифтовая группа: 5 пассажирских (скоростью 4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг) – Подземная часть: 2 пассажирских (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг)
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии. Оборудование имеет средний коэффициент износа. Выполнение ППР и ТО оборудования проводятся по срокам регламента. ³

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

³ Отчет по обследованию технического состояния объектов недвижимого имущества: помещения в бизнес-центре SkyLight, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, Башня Б. ООО «Коллиерз Интернешнл», апрель 2021 г.

ТИПОВЫЕ ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

Планы типового надземного (эт. 19) и подземного (эт. -3) этажей представлены ниже:



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права общей долевой собственности указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 2 от 26.08.2021 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

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

Адрес земельного участка:	г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80
Площадь, кв. м:	10 054
Кадастровый номер:	77:09:0005008:105
Категория:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	647 137 345
Арендодатель:	Департамент городского имущества Москвы
№ Договора	М-09-047672
Срок действия договора	27 августа 2063 г.

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

Земельный участок 77:09:0005008:105
 г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80

участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274.37.53782764995877/18/@5w3tqxnbj?text=55.796646%2037.537058&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=77%3A9%3A5008%3A105>

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

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

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:	7 080,1 кв. м
– офисные помещения	– 5 632,3 кв. м
– подсобные помещения (кладовые, размещение оборудования)	– 652,7 кв. м
– 68 парковочных машиномест	– 795,1 кв. м

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

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 6 847,4 кв. м, и по состоянию на дату оценки было арендовано 6 435,9 кв. м (т.е. порядка 94% общей арендопригодной площади), тогда как 411,5 кв.м (т.е. 6% общей арендопригодной площади) было свободно. Помимо этого арендаторы занимали все 68 оцениваемых машиномест в подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 795,1 кв. м).

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

ТАБЛИЦА 12

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, м2
1	Арендатор 1	Офис	06.10.2018	13.04.2026	1 274,93
2	Арендатор 2	Офис	06.10.2018	13.04.2026	1 133,86
3	Арендатор 3	Офис	16.01.2021	13.04.2026	1 060,32
4	Арендатор 4	Офис	16.01.2021	13.04.2026	531,68
5	Арендатор 5	Офис	01.04.2021	13.04.2026	523,4
6	Арендатор 6	Офис	01.04.2021	13.04.2026	506,05
7	Арендатор 7	Офис	01.07.2017	15.08.2025	483,4
8	Арендатор 8	Офис	04.11.2015	10.12.2023	453,4
9	Арендатор 9	Офис	04.11.2015	10.12.2023	227,61
10	Арендатор 10	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	62,1
11	Арендатор 11	Парковка	15.08.2020	15.08.2025	49,8
12	Арендатор 12	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	49,6
13	Арендатор 13	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	49,3
14	Арендатор 14	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	47,5
15	Арендатор 15	Парковка	15.08.2020	15.08.2025	37,3
16	Арендатор 16	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	37,2
17	Арендатор 17	Парковка	04.11.2015	10.12.2023	37,2
18	Арендатор 18	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	37,1
19	Арендатор 19	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	37,1
20	Арендатор 20	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	37,1
21	Арендатор 21	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	30,9
22	Арендатор 22	Парковка	15.08.2020	15.08.2025	30,9
23	Арендатор 23	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	28,5
24	Арендатор 24	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	28,5
25	Арендатор 25	Парковка	01.07.2017	30.06.2020	25,7
26	Арендатор 26	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	24,9
27	Арендатор 27	Парковка	01.07.2017	30.06.2020	24,8
28	Арендатор 28	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	24

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, м2
29	Арендатор 29	Парковка	01.04.2021	13.04.2026	23,6
30	Арендатор 30	Парковка	01.04.2020	28.02.2024	23,6
31	Арендатор 31	Парковка	01.03.2020	28.02.2024	23,6
32	Арендатор 32	Парковка	01.04.2021	13.04.2026	12,4
33	Арендатор 33	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	12,4
34	Арендатор 34	Подсобные	05.07.2018	04.07.2023	128,6
35	Арендатор 35	Подсобные	10.02.2019	30.09.2022	40,7
36	Арендатор 36	Подсобные	10.01.2019	15.08.2025	31,7
37	Арендатор 37	Подсобные	10.02.2019	30.09.2022	18,4
38	Арендатор 38	Подсобные	10.02.2019	30.09.2022	12,8
39	Арендатор 39	Подсобные	02.12.2012	19.11.2022	3
40	Арендатор 40	Подсобные	01.09.2020	30.06.2023	2
41	Арендатор 41	Подсобные	15.12.2016	15.06.2022	2
42	Арендатор 42	Подсобные	01.10.2015	28.02.2023	2

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

- быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т. е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений;
- быть финансово целесообразным, т. е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 13

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

Анализируемые помещения расположены в БЦ класса А «Скайлайт» и представляют собой офисные помещения с отделкой высокого качества (в надземной, офисной части Башни Б), а также машиноместа и подсобные (кладовые) помещения (на различных уровнях подземного паркинга Башни Б). При этом большая часть данных помещений (порядка 94% арендопригодной площади) сдано в аренду в их текущем виде сторонним арендаторам (преимущественно на основе долгосрочных договоров аренды) и приносит стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

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

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

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

4.1.1. Глобальный контекст

Поднимается проблема трудовых ресурсов. Сокращение трудовых ресурсов происходит по причине все более позднего вовлечения людей в рынок труда в развитых странах. Одновременно, старшее поколение, которое накопило ресурсы за период экономического роста, покидает рынок труда раньше ожидаемого. Возможно, что и гибридная работа приводит к снижению производительности. В результате дефицит труда станет основным фактором, ограничивающим развитие бизнеса и ускоряющим инфляцию.

Углеродная нейтральность

Переход на углеродную нейтральность требует от бизнеса не только инвестиций сегодня, но и смены бизнес-модели. Это может привести к сокращению предложения на рынке недвижимости и удорожанию новых проектов темпами, даже превышающими инфляцию.

Доступность жилья

Стремительный рост арендной платы за жилье в Европе на фоне ограниченного роста доходов молодежи вызывает беспокойство у муниципалитетов, так как может привести к волне «арендной» миграции.

Энергетический кризис и инфляция

Повышение цен на энергоносители для потребителей в Европе станет скорее всего долгосрочным фактором, который ускорит процессы по повсеместному внедрению энергосберегающих технологий. Однако в моменте это станет дополнительным фактором инфляции не только для потребителей, но и для бизнеса.

Здоровье и безопасность

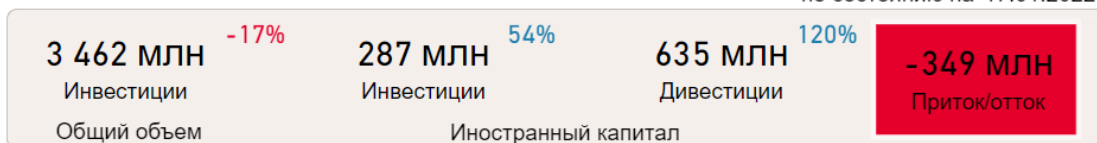
В коммерческой недвижимости будет усиливаться внимание к вопросам безопасности и качества жизни. Технологии Well станут неотъемлемым признаком качественного офисного пространства.

Инвестиции

Предполагаемое снижение объема инвестиций связано с тем, что продавцы не готовы соглашаться на высокие ставки капитализации, на которые рассчитывают покупатели. Расхождение позиций сторон будет сдерживать инвестиционную активность.

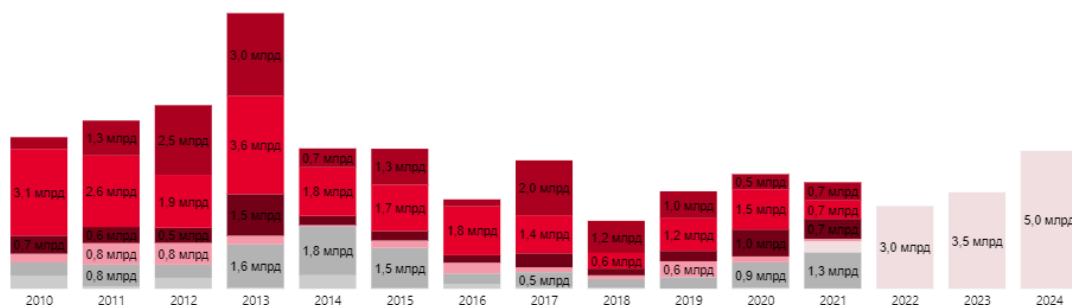
Россия

по состоянию на 17.01.2022

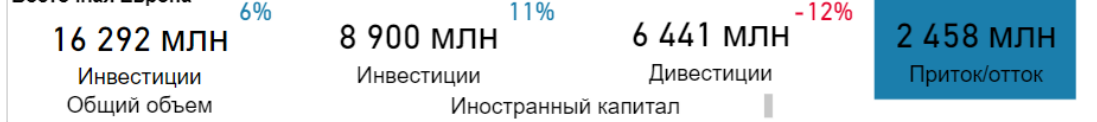


Объем инвестиций в РФ с начала года, прогноз, Евро

Сектор: Жилая недвижимость, Другие, Прогноз, Отели, Склады, Офисы, Торговля



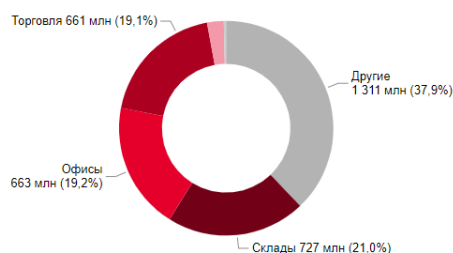
Восточная Европа



Источник: Источник: отдел исследований C&W

Объем инвестиций Россия

Сектор: Другие, Склады, Офисы, Торговля, Отели, Жилая недвижимость

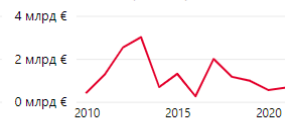


Источник: Источник: отдел исследований C&W

Объем инвестиций - Офисы



Объем инвестиций - Торговля



Объем инвестиций - Склады



Объем инвестиций - Отели



3,5 млрд Евро

Объем инвестиций на 2021 год

3 млрд Евро

Прогнозируемый объем инвестиций на 2022 год

Источник: Источник: отдел исследований C&W

4.1.2. Макроэкономика

Резкое ускорение инфляции, повышение ключевой ставки, угроза от штамма Омикрон – все эти факторы фактически «обнуляют» актуальный макроэкономический прогноз.

На ближайших раундах в феврале–марте макропрогноз будет пересмотрен в соответствии с итоговыми цифрами за 2021 год. Соответственно, необходимо будет пересматривать бизнес-модели и стратегии.

Мы рекомендуем в моменте ориентироваться на данные ЦБ и риторику его руководителя.

Ключевая ставка была повышена в декабре 2021 года. ЦБ предполагает дополнительное повышение ключевой ставки и уточнение прогноза в феврале 2022 года.

8,5%

8,4%

Ключевая ставка ЦБ России по состоянию на декабрь 2021г. Прогноз инфляции на 2021г.

4,3%

25%

Рост ВВП в 2021г. (предварительные данные – МВФ)

Рост ипотечного долга домохозяйств в 2021 г. (предварительные данные)

Источник: Источник: отдел исследований C&W

Основные факторы, которые будут влиять на деловую активность. Переосмысление сценария экономического развития и результаты переписи населения покажут вектор для долгосрочных трендов.

В 2022 год рынок входит с одной стороны на волне инерционного импульса, а с другой, с пониманием того, что отложенный спрос 2019 года практически полностью исчерпан.

Поэтому многое зависит от того, какие макроэкономические показатели покажет Минэкономразвития и Центробанк в феврале.

Скорее всего мы увидим некоторое ухудшение прогнозов, однако, небольшая коррекция уже отражена в настроениях бизнеса. Рынок ждет любых позитивных новостей, а отсутствие негативных новостей – уже хорошая новость.

Скорее всего 2022 год пройдет под знаком геополитической напряженности – даже при позитивном сценарии потребуются длительное время для того, чтобы политические угрозы отошли на второй план.

Прогноз на 2022			
Q1	Q2	Q3	Q4
Пересмотр прогнозов и показателей	Формирование долгосрочных трендов	Перспективные и отстающие отрасли	Репрайсинг
- Ключевая ставка - ВВП - Инфляция	Результаты переписи населения	- Точки роста - Проекты опережающего развития	- Переоценка активов под долгосрочные тренды - Прояснение геополитических перспектив

Источник: Источник: отдел исследований C&W

Торможение в 2022

После компенсирующего роста в 2021 году экономика России несколько снизит динамику и вернется к естественным среднегодовым темпам на уровне около 2%.

4-4,3%

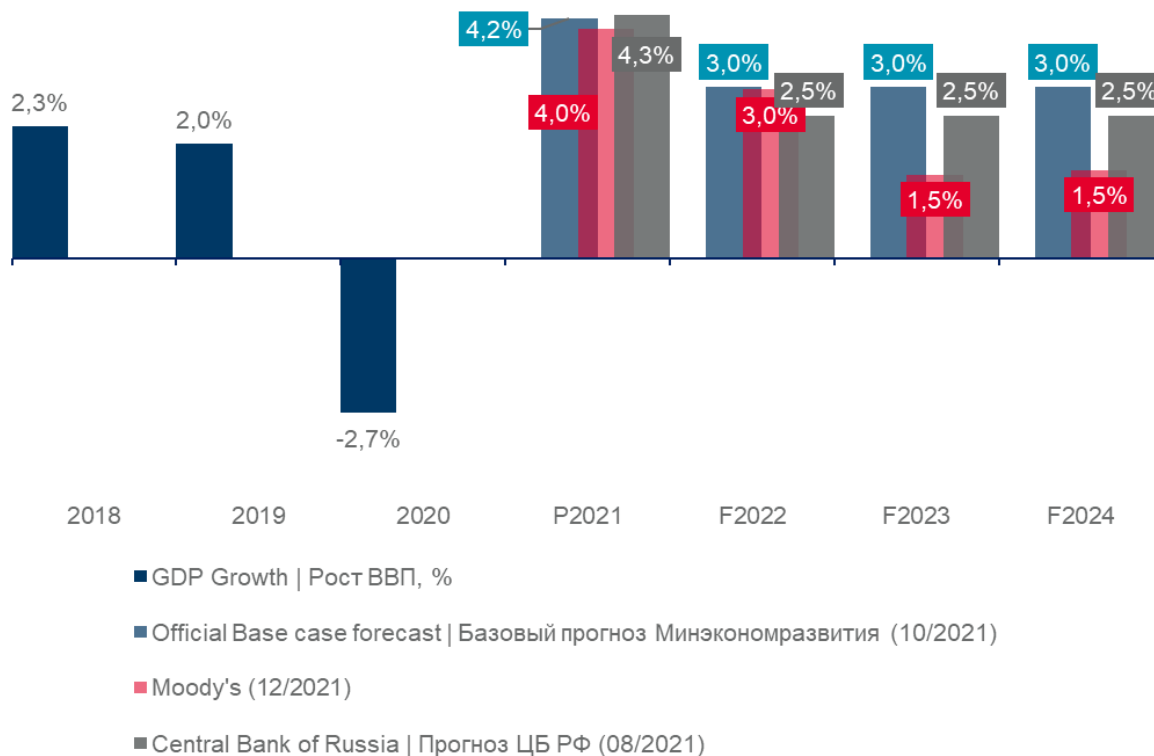
Предварительный итог роста ВВП
В 2021 г.

1,8%

Среднегодовой темп роста ВВП
За период 2022-2026 г.

Источник: Источник: отдел исследований C&W

Прогнозируемый рост экономики



Источник: Источник: отдел исследований C&W

Инфляция

Неравномерность роста цен на товары, услуги и средства производства создает не только риски, но и возможности для отдельных отраслей.

23%

Рост цен производителей
В 2021 г.

13%

Дефлятор ВВП
В 2021 г.

Источник: отдел исследований C&W

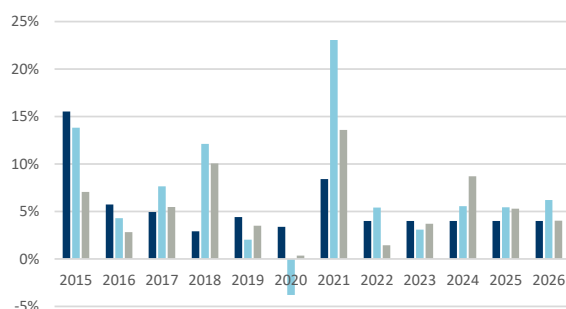
В 2020 году производители старались сохранить объемы производства за счет снижения цен. Это было характерно не только для России. В результате цены производителей снижались. Однако 2021 год с лихвой перекрыл дефляцию предыдущего года. Индекс цен производителей составил 23%, а дефлятор ВВП – 13%.

Это означает, что даже несмотря на рост потребительской инфляции в 2021 г. давление на потребительские цены сохранится и в следующие годы.

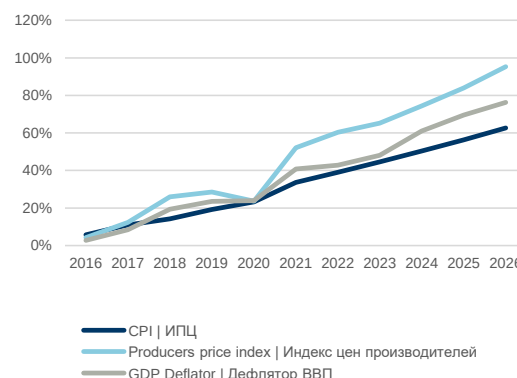
Фактически это означает, что те отрасли, в которых производители могут переложить рост цен вниз по цепочке, будут чувствовать себя хорошо. Это уже удалось автопроизводителям, которые на фоне сокращения производства повысили цены на автомобили по всему миру.

Недвижимость скорее всего будет отставать, так как предложение на этом рынке формируется не за счет новых объектов, а за счет оборота зданий, построенных ранее.

Инфляция за год



Инфляция нарастающим итогом



Источник: отдел исследований C&W

Кредитование экономики восстанавливается

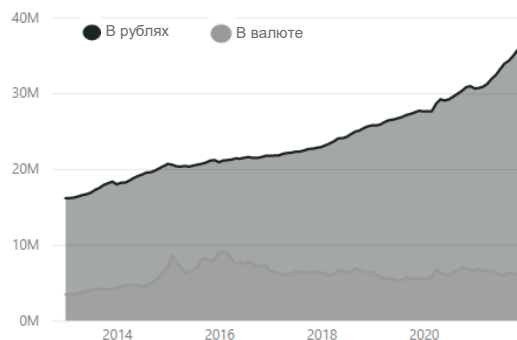
После затяжной кредитной паузы, в конце 2021 года рост долга по отраслям восстановился.

Однако. Это не должно обманывать. За 10 месяцев 2021 года корпоративный долг вырос на 16%, что в реальном годовом исчислении составит около 5-6%.

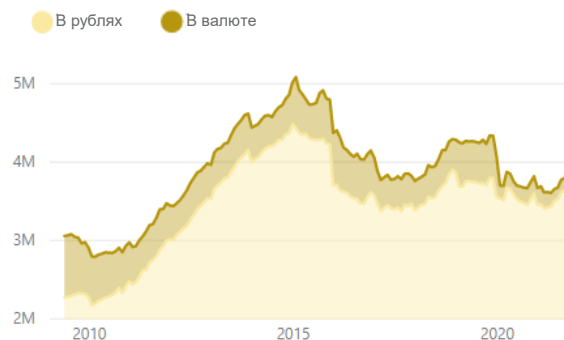
Для торговли тоже можно ожидать 4-6% реального роста по итогам года. Важно то, что кредитование торговли начало разгоняться в конце года, и скорее всего, ноябрь-декабрь покажут очень хорошую динамику. Для торговли рост долга означает увеличение ассортимента и количества товаров в цепочке поставок. Это является одним из наиболее позитивных факторов для торговой недвижимости в 2022 г.

Рост кредитования операций с недвижимостью в реальном исчислении может превысить 12% - этот показатель отражает опережающую динамику отрасли.

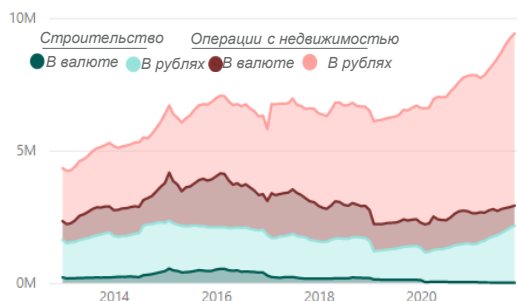
Задолженность по экономике, млн руб.



Задолженность по оптовой и розничной торговле, млн руб.



Задолженность в строительстве и операциях с недвижимостью, млн руб.



Источник: отдел исследований C&W

Глобальная инфляция приводит к неравномерному удорожанию товаров, услуг и труда для различных сегментов и отраслей. Результатом инфляционного цикла станут новые уровни цен на активы. Некоторые классы могут подорожать на 50 и более процентов, при том что другие могут даже подешеветь. В 2022 г. инвесторы будут искать именно сферы с наибольшим инфляционным потенциалом в цепочке реализации и наименьшим в цепочке поставок.

4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁴

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

Строительная деятельность

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

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

⁴ <https://mosstat.gks.ru>

4.3.Офисная недвижимость

Полученный рынком в конце 2020 года импульс реализован. По итогам 2021 года мы зафиксировали рост ставки аренды и объема сделок на 4% и 27% по сравнению с прошлым годом, соответственно. Поглощение осталось в зеленой зоне, а доля свободных площадей снизилась на 1,6 п.п. и составила 8,4%. Согласно нашим ожиданиям, рынок будет развиваться по инерционному сценарию. Так, стабилизация офисного сегмента произойдет в 2022-23 гг., а «эхо 2020-21 гг.» в виде минимальных объемов нового строительства мы увидим в 2024-25 гг.

Москва

2021 г. (Класс А, В+ и В-)

18,96 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

1,6 млн кв. м

Количество свободных помещений

589 тыс. кв. м

Новое строительство

8,4%

Доля свободных помещений

1,92 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

9%

Ставка капитализации на «прайм» офисы

21 910 руб. за **844** тыс. кв. м

Кв. м в год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

Чистое поглощение

Источник: отдел исследований C&W

4.3.1. Прогноз

Ключевые индикаторы рынка. Прогноз на 2022 классы А и В

	2020	2021	2022П
Общее количество офисных помещений, кв. м	18 370 021	18 958 576	19 484 734
Новое строительство, кв. м	250 928	588 555	500 000
Общее количество арендованных и купленных площадей, кв. м	1 519 506	1 921 638	1 700 000
Чистое поглощение, кв. м	-176 313	844 367	282 017
Количество свободных помещений, кв. м	1 844 188	1 588 376	1 882 950
Доля свободных помещений	10%	8,4%	9,7%
Средневзвешенная базовая ставка аренды, долларовый эквивалент (долл США / кв.м / год)	295	297	316
Средневзвешенная базовая ставка аренды, рублевый эквивалент (руб. / кв.м / год)	21 072	21 910	22 765
Ставка капитализации на «прайм» офисы	9%	9%	10%

Источник: отдел исследований C&W

Несмотря на зародившиеся в начале пандемии опасения, изменения в организации труда не привели к снижению потребности в офисных площадях. По итогам 2021 года мы фиксируем рост ставок аренды, снижение доли свободных площадей, активное новое строительство. В среднесрочной перспективе ожидается стабилизация сегмента и более сдержанная динамика показателей.

В 2021 году накопленный сегментом потенциал проявился в реализации отложенного спроса и росте ставки аренды, а также значительных объемах ввода новых площадей. В 2022-23 гг. мы увидим инерционное движение рынка.

Базовые индикаторы – Москва, классы А и В

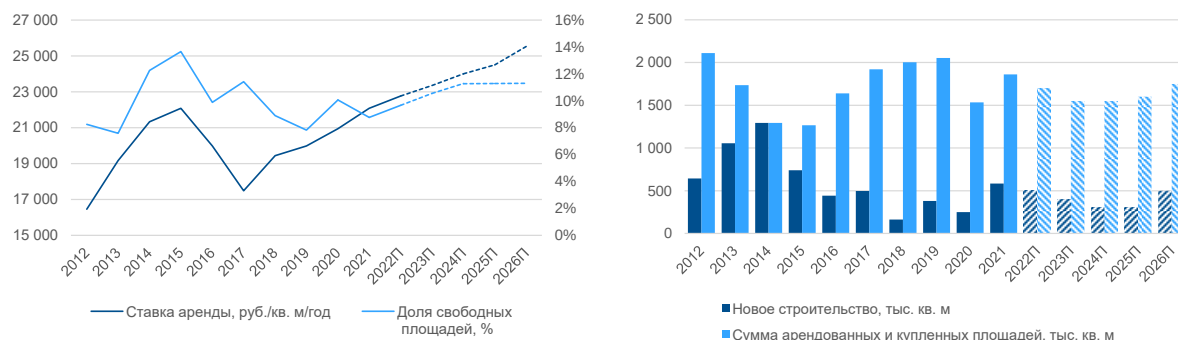
По итогам 2021 года мы фиксируем положительную динамику показателей. Новое строительство превысило 500 тыс. кв. м впервые с 2016 года, рост ставки аренды составил 4% по сравнению с 2020 годом. Активный спрос и ввод в эксплуатацию объектов built-to-suit вывели чистое поглощение в зеленую зону, где показатель и оставался вплоть до конца 2021 года. На рынке заключались рекордные сделки, причем как по классической аренде, так и в сегменте гибких офисных пространств, что не могло не сказаться на доле свободных площадей. Снижение показателя составило около 1,6 п.п.

После рекордного 2021 г. ожидается стабилизация рынка. По нашим прогнозам, в 2022-23 гг. мы увидим рост доли свободных площадей около 1 п.п. ежегодно ввиду коррекции спроса вниз и выхода на рынок объектов нового строительства.

Еще одним эффектом 2020-21 гг. станет постепенное снижение строительной активности – в последние 2 года начало строительства новых проектов откладывалось на более поздние сроки, поэтому в среднесрочной перспективе будут достраиваться начатые до пандемии проекты.

Рост ставок аренды продолжится и будет на уровне 3-4% ежегодно. Фактором давления для игроков рынка, бесспорно, остаётся резкий рост цен на строительные материалы, который не в полной мере поддержан ростом арендных ставок. Это не сильно влияет на те здания, которые находятся на финальной стадии строительства, но оказывает серьезное давление на объекты в активной фазе строительства или на начальной стадии девелопмента.

Задолженность в строительстве и операциях с недвижимостью, млн руб.

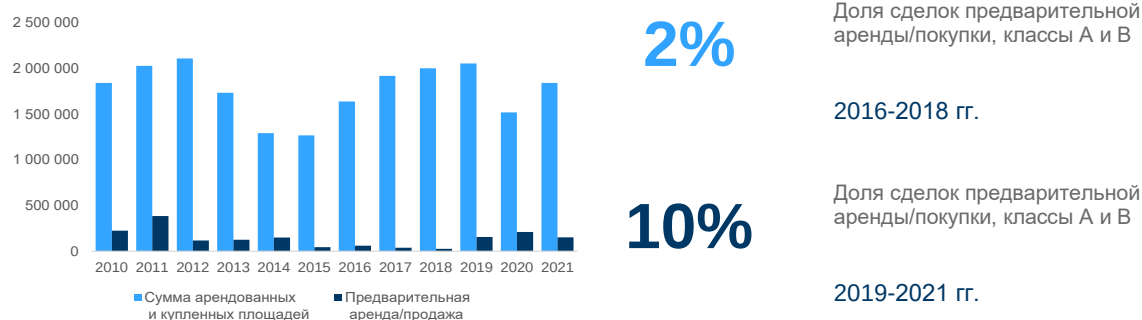


Источник: отдел исследований C&W

4.3.2. Спрос

Следствием сохраняющегося дефицита качественных крупных блоков в существующих зданиях стал рост доли сделок предварительной аренды/покупки.

Доля сделок предварительной аренды/покупки, классы А и В



Источник: отдел исследований C&W

Рост доли договоров предварительной аренды/продажи свидетельствует о том, что в 2019-21 гг. спрос превышал предложение. В совокупности с вводом в эксплуатацию крупных объектов built-to-suit, строительство которых началось до пандемии, это привело к рекордному новому строительству и высокому показателю суммы купленных и арендованных площадей. Ожидаемая в 2022 году коррекция показателей вниз будет обусловлена сокращением горизонта планирования у игроков рынка, а также переносом сроков начала строительства с 2020-2021 гг. на более поздние периоды. Мы ожидаем сохранения дефицита предложения в премиальных объектах, т.к. в ближайшие годы не произойдет всплеска нового строительства. В сочетании с постепенным снижением спроса на рынке будет сохраняться баланс.

Прогноз спроса

Объем спроса 2021 года приблизился к доковидному значению. Однако подобная динамика скорее является следствием окончательной реализации отложенного спроса, чем началом «фазы роста».

1,92 млн кв. м

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

1,7 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы
Прогноз на 2022 г.

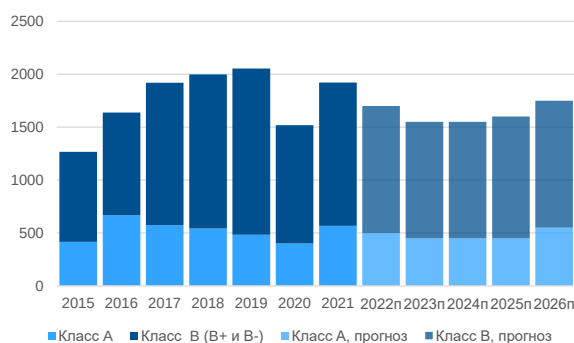
Источник: отдел исследований C&W

В 2021 году на рынке была зафиксирована высокая активность – заключен ряд крупных сделок, годовой объем спроса превзошел прогнозное значение на 3%, а показатель 2020 года на 27%. В 2022 году мы ожидаем коррекцию показателя вниз до 1,7 млн кв. м. Во многом это будет обусловлено ограниченным качественным предложением и реализацией полученного в конце 2020 года импульса.

Географическое распределение спроса 2021 года: 17% сделок были заключены внутри Садового Кольца, 45% - в зоне между Садовым Кольцом и ТТК, 38% - за пределами ТТК. Существенных изменений в сравнении с 2020 годом не выявлено.

Структура спроса также остается стабильной – представители IT и банковского секторов, компании с государственным участием и экосистемы остаются наиболее активными игроками рынка. Две из трех крупнейших сделок аренды 2021 года были заключены с участием операторов гибких рабочих пространств, что служит лишним подтверждением активного развития данного сегмента.

Объем сделок по классам, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки новой классической аренды 2021 г.

Объект	Арендатор	Площадь, кв. м
БЦ Искра-Парк	Business Club	24 600
БЦ Neva Towers	Яндекс	20 834
ВТБ Арена Парк	INEX Group	10 888
БЦ Диапазон	Кронштадт	10 335
БЦ Алкон	Газпроммедиа	9 266

Источник: отдел исследований C&W

4.3.3. Гибкие рабочие пространства

В 2021 году были заключены крупнейшие сделки за всю историю сегмента. Наиболее активными игроками стали IT-компании, маркетплейсы и компании-экосистемы.

291 тыс. кв. м

Объем рынка гибких рабочих пространств
Январь 2022 г.

1,5%

Доля сегмента от общего количества офисных площадей
Январь 2022 г.

Источник: отдел исследований C&W

Компании, которые заключили сделки в гибких офисах в 2021 г.

OZON

Более 55 000 кв. м на
разных площадках

СБЕР

12 000 кв. м на разных
площадках

sitronics
GROUP

5 959 кв. м
Smart Yard

Яндекс

5 600 кв. м
Business Club

СИГМА

3 100 кв. м
Work City

GeekBrains

2 500 кв. м
CODE

**кухня
на районе**

2 005 кв. м
Ключ

Hochland

1 142 кв. м
Space 1

nielsen
.....

1 056 кв. м
CODE

Источник: отдел исследований C&W

В 2021 году было открыто 25 площадок общей площадью 66 тыс. кв. м - сегмент вырос на 18% по сравнению с 2020 годом. Структура будущего предложения гибких офисов трансформируется, и сейчас значительную долю показателя формируют площадки «под заказчика», которые откроются только в случае заключения сделки с арендатором.

В 2020-21гг. в среднем ежегодно открывалось 65-70 тыс. кв. м гибких рабочих пространств. В 2022 году показатель может удвоиться, так как 2 площадки общей площадью почти 50 тыс. кв. м будут открыты после заключения крупных сделок маркетплейсом Ozon в 2021 году.

С ростом сегмента растет и его оборачиваемость, так как помимо открытия новых площадок происходят переезды текущих арендаторов. Общий объем арендованных площадей в гибких рабочих пространствах составил 132 тыс. кв. м в 2021 году, что превышает показатель 2020 года в 2,5 раза. При этом сделки Ozon в Flexity Овчинниковская и Business Club Искра-Парк составляют 36% от общего объема сделок. Мы ожидаем, что в 2022 году показатель может быть на уровне 100-120 тыс. кв. м. Незначительное снижение пикового спроса связано с тем, что в 2021 году крупные игроки заключили сделки большого объема, и ближайшие 12 месяцев нет предпосылок для повторения подобных рекордов.

4.3.4. Новое строительство

Показатель 2021 года стал рекордным не только по своему объему, но и по структуре - почти 70% введенных площадей были построены под заказчика. В 2022-23 гг. в общем объеме введенных площадей будет доминировать спекулятивное строительство, но значение показателя будет более сдержанным.

589 ТЫС. КВ. М

Новое строительство (классы А и В)
2021 г.

500 ТЫС. КВ. М

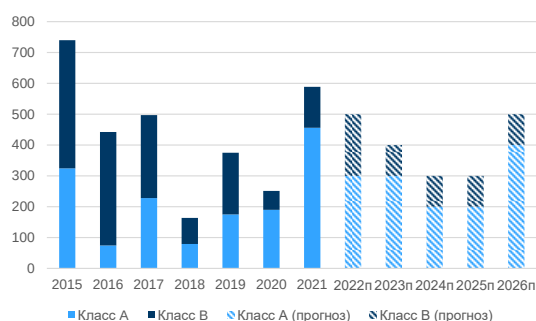
Новое строительство (классы А и В)
Прогноз на 2022 г.

Источник: отдел исследований C&W

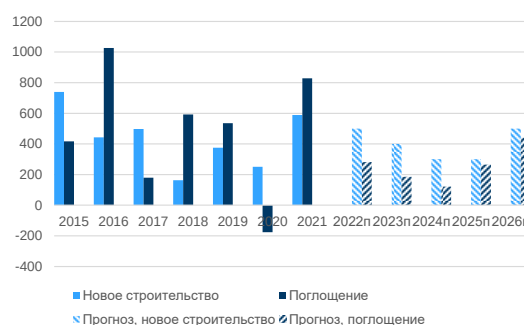
По итогам 2021 года было введено 16 офисных объектов, совокупная офисная площадь которых составила 589 тыс. кв. м, 77% нового строительства представлено классом А. Однако даже такие значительные объемы нового ввода не привели к существенному увеличению качественного предложения на рынке, так как 68% годового показателя были представлены объектами built-to-suit. Именно последний факт оказал серьезное влияние на стремительный выход поглощения в «зеленую» зону после отрицательных значений 2020 года. В 2022-23 гг. не ожидается повторения подобных рекордов по вводу объектов, строительство которых осуществлялось под заказчика, будут вводиться только единичные проекты. 40% введенных в 2021 году площадей расположены внутри Третьего Транспортного Кольца, 60% - за его пределами (половина этого объема приходится на один крупный проект, реализованный под консолидацию крупной гос. корпорации). В 2022 году ожидается ввод в эксплуатацию нескольких крупных децентрализованных объектов, которые преимущественно расположены в западном и юго-западном направлениях.

После установленных в 2021 году рекордов показатель будет более сдержанным в 2022-23 гг. – на уровне 400-500 тыс. кв. м ежегодно.

Новое строительство по классам, тыс. кв. м



Новое строительство и поглощение, тыс. кв. м



Источник: отдел исследований C&W

4.3.5. Ставки аренды

Рост ставок аренды в классе В определил динамику показателя по всему рынку.

21 910 руб. за **22 765 руб. за**

КВ. М В ГОД

Рублевый эквивалент, все сделки аренды на рынке
2021 г.

**Все ставки аренды указаны без учета операционных платежей и НДС*

КВ. М В ГОД

Рублевый эквивалент, все сделки аренды на рынке
Прогноз на 2022 г.

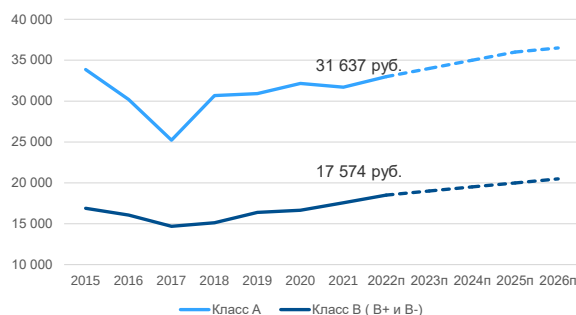
Источник: отдел исследований C&W

По итогам 2021 года средневзвешенная базовая ставка аренды выросла на 4% по сравнению с 2020 годом. Однако подобная динамика была вызвана ростом показателя в классе В (+ 6% к значению 2020 г.), в то время как ставки аренды в классе А снизились на 3%.

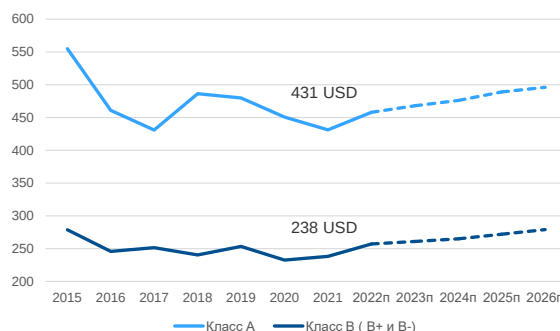
Снижение ставок аренды в классе А вызвано преимущественно тем, что в 2020 году заключались сделки в центральных «прайм» объектах по ставкам выше рыночных, а в 2021 году такое предложение было исчерпано.

Одним из важнейших драйверов роста ставок в 2022 году будет высокая инфляция цен производителей 2021 года.

Ставки аренды в рублевом исчислении, руб./кв.м/год



Ставки аренды в долларовом исчислении, долл США/кв.м/год



Источник: отдел исследований C&W

4.3.6. Доля свободных площадей

В 2021 году показатель снизился на 1,6 п.п. по сравнению с 2020 годом ввиду активного спроса и высокой доли объектов «под заказчика» в структуре нового строительства.

8,4%

Доля свободных помещений
2021 г., классы А и В

9,7%

Доля свободных помещений
Прогноз на 2022 г., классы А и В

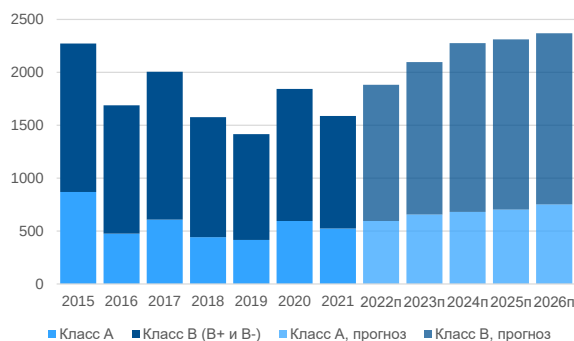
Источник: отдел исследований C&W

Доля свободных площадей составила 8,4% на конец 2021 года. Показатель снизился как в классе А, так и в классе В – на 2,7 п.п. и на 1,3 п.п., соответственно. При этом объем неликвидного

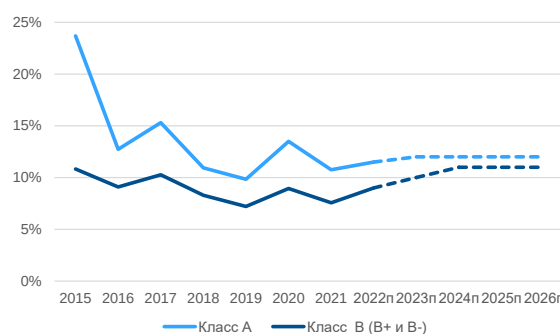
предложения (помещений со сроком экспозиции более 1 года) составил 481 тыс. кв. м (+ 48% к значению 2020 г.). Исходя из этого, 30% текущей вакансии представлено офисными помещениями, которые не соответствуют ожиданиям потенциальных арендаторов. Таким образом, индикативная доля свободных площадей (без учета неликвидного предложения) составляет 5,8%, и лучшие предложения достаточно быстро «вымываются» с рынка.

Ожидаемый рост показателя будет вызван вводом в эксплуатацию нескольких крупных объектов, а также более сдержанной активностью арендаторов.

Свободные помещения, тыс. кв. м



Доля свободных помещений



Источник: отдел исследований C&W

4.3.7. Поглощение

В 2022 году не ожидается повторения рекордов 2021 года, но показатель останется в зеленой зоне.

844 ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение
2021 г.

282 ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение
Прогноз на 2022 г.

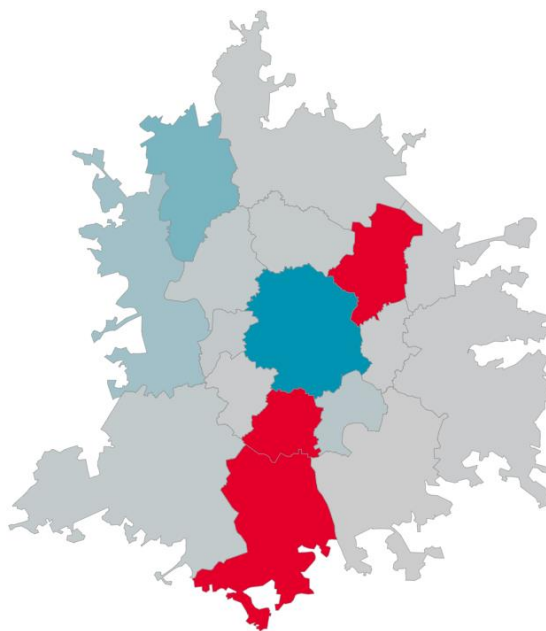
Источник: отдел исследований C&W

Ключевым драйвером стремительного выхода поглощения из отрицательных значений 2020 года в зеленую зону стал ввод крупных зданий «под заказчика» с нулевой вакансией.

В 2022 году не ожидается повторения рекордов 2021 года по вводу таких объемов built-to-suit, тем не менее будут вводиться здания с заключенными договорами предварительной аренды и единичные объекты «под заказчика». В сочетании с умеренной активностью игроков рынка вышеперечисленное не дает поводов для отрицательной абсорбции в среднесрочной перспективе.

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

Субагломерации Москвы: чистое поглощение 2021 г.



*Красный цвет является индикатором отрицательной абсорбции, синий – положительной, серый – близкой к нулевым значениям.

Источник: отдел исследований C&W

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект⁵

4.4.1. Предложения по аренде сопоставимых офисов

Согласно данным компании Knight Frank, проводившей анализ арендных ставок по проектам из конкурентной зоны для БЦ «Скайлайт» (в котором расположены оцениваемые помещения), офисный рынок зоны расположения Объекта оценки (вдоль Ленинградского проспекта) характеризуется высоким спросом на офисы, но одновременно и насыщенностью предложения, при этом стабильный спрос, а соответственно и высокие ставки аренды, присущи в основном объектам класса А (к которым относится и Объект оценки).

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

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

Детальная информация по предложениям в рассматриваемых проектах представлена ниже:

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

ПАСПОРТА ОБЪЕКТОВ В ЗОНЕ КОНКУРЕНЦИИ



Алкон

Ленинградский пр-т, 72

Год ввода: 2012

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 70 516

Площадь в аренду, кв. м: 5 614

Вакантность: 8,0%

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

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 7 500

Состояние: с отделкой

Блоки от/до, кв. м: 143/2 305

Средний размер блока, кв. м: 802



Алкон II

Ленинградский пр-т, 70

Год ввода: 2020

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 25 080

Площадь в аренду, кв. м: 4 357

Вакантность: 17,4%

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

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 8 000

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 497/3 860

Средний размер блока, кв. м: 2 178



ВТБ Арена Парк зд. 8

Ленинградский пр-т, 36

Год ввода: 2020

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 30 033

Площадь в аренду, кв. м: 19 654

Вакантность: 65,4%

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

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 7 875

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 1 460/1 533

Средний размер блока, кв. м: 1 512

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

ПАСПОРТА ОБЪЕКТОВ В ЗОНЕ КОНКУРЕНЦИИ



Большевик

Ленинградский пр-т, 15

Год ввода: 2014-2017

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 29 211

Площадь в аренду, кв. м: 4 228

Вакантность: 14,5%

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

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 8 500

Состояние: с отделкой

Блоки от/до, кв. м: 140/1 497

Средний размер блока, кв. м: 705



Большевик Фаза II

Ленинградский пр-т, 15

Год ввода: не введен

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 27 046

Площадь в аренду, кв. м: 22 588

Вакантность: 83,5%

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

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 8 500

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 620/3 502

Средний размер блока, кв. м: 1 882



Искра-Парк

Ленинградский пр-т, 35

Год ввода: 2019

Класс: А

Площадь офисов, кв. м: 55 596

Площадь в аренду, кв. м: 46 701

Вакантность: 84,0%

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

ОРЕХ, руб./кв. м/год: 7 500

Состояние: без отделки

Блоки от/до, кв. м: 679/6 059

Средний размер блока, кв. м: 3 890

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

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

4.4.2. Сделки по продаже сопоставимых офисов

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

ТАБЛИЦА 14

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

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

Таким образом, по данным компании Knight Frank, цена продажи по данным сделкам находилась в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной⁶ площади рассматриваемых объектов.

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

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

⁶ По данным компании Cushman & Wakefield, в расчетах компании Knight Frank используются арендопригодные площади анализируемых объектов.

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

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

Таблица 15

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния

		данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Физические характеристики	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут

Экономические характеристики		варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на 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.
Использование и (или) зонирование	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в

цену предложения или арендную ставку недвижимости.		
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Cushman & Wakefield

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования 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.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Выбор используемых при проведении оценки подходов оценщик осуществляет на основе анализа следующих факторов:

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

По имеющейся у нас информации о четырех сделках купли-продажи объектов офисной недвижимости, заключенных в течение 2020 г.¹², наиболее сопоставимой с точки зрения местоположения и характеристик проданных объектов является инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт» (т.е. в том же самом комплексе, где расположены и оцениваемые помещения, но в соседней башне). Фактически данная сделка – это прямой аналог для Объекта оценки.

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

Принимая во внимание отсутствие на открытом рынке полной, достоверной и достаточной информации относительно инвестиционных сделок продажи сопоставимых объектов, мы не применяли сравнительный подход для целей данной оценки (но в справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону и стоимостному ориентиру для цен продаж заключенных сделок¹³).

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

¹² См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

¹³ См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

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

ВЫВОД

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 6 194,7 кв. м, а арендопригодная площадь всех оцениваемых подсобных помещений составляет 652,7 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 68 машиномест общей площадью 795,1 кв. м (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Согласно информации, приведенной в разделе 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»), с учетом информации по арендным офисным ставкам по проектам в конкурентном окружении для Объекта оценки, рыночный

уровень запрашиваемых арендных ставок для оцениваемых офисных помещений находится в диапазоне 33 000 -37 500 р./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

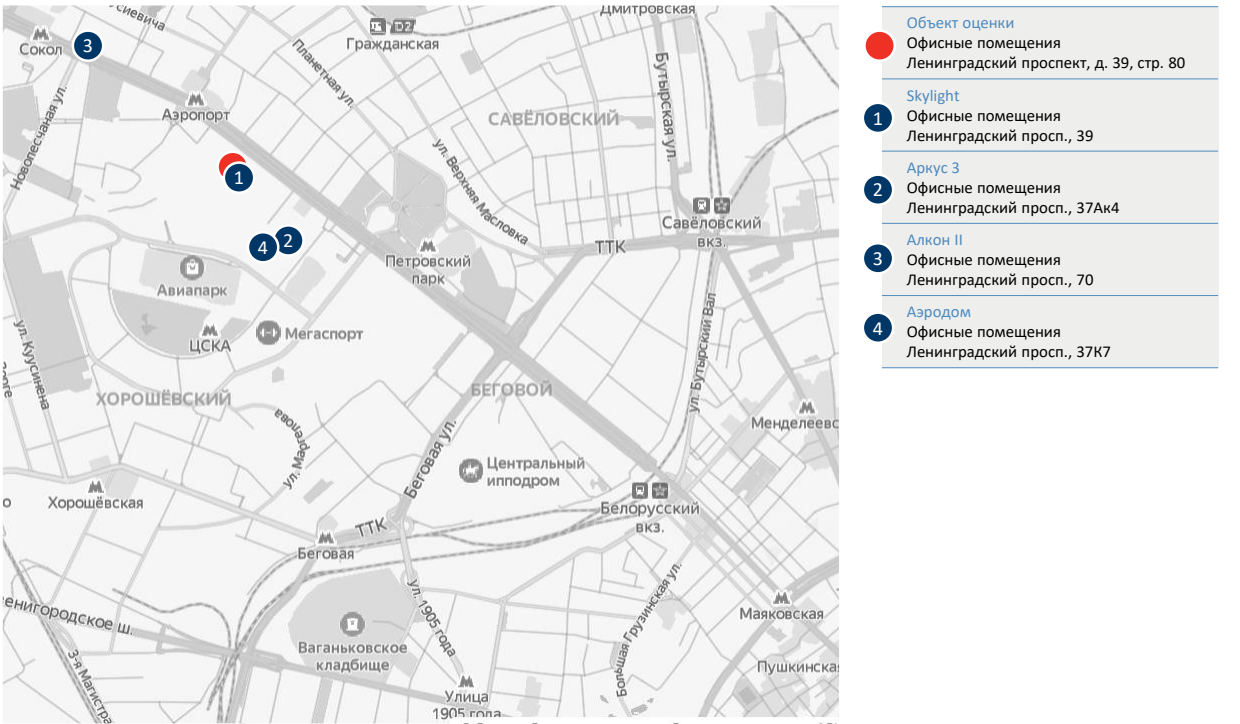
Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 16

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений					
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80					
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	Skylight	Skylight	Аркус 3	Алкон II	Аэродром
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		35 000 Р	39 750 Р	38 400 Р	39 000 Р
Арендуемая площадь, кв.м	7 080	1 391	10 000	487	1 280
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Включены
Комунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	7 080	1 391	10 000	487	1 280
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ак4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 70	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37К7
Удаленность от центра, км	7	7	7	9	8
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/255562803/	https://www.cian.ru/rent/commercial/256050479/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269040798/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266926176/
Контакт		+7 968 012-38-60	+7 981 666-24-48	+7 965 225-67-18 +7 981 666-83-24	+7 981 666-35-38

Источник: анализ C&W



Источник: анализ C&W

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2021, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -5,5%¹⁴.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2021¹⁵.

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

Тип объекта

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

Состояние

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

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

¹⁵ СРК-2021 стр 61. Функция зависимости: $y = 47,915x^{-0,314}$

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2021. К расчетам для арендных ставок объектов-аналогов, включающих эксплуатационные расходы, в качестве корректировки была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере -5 157 р. (без учета НДС)¹⁶.

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.

¹⁶ СРК-2021, стр. 105, табл. 60

ТАБЛИЦА 17

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	Skylight	Skylight	Аркус 3	Алкон II	Аэродром
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		35 000 Р	39 750 Р	38 400 Р	39 000 Р
Арендная площадь, кв.м	7 080	1 391	10 000	487	1 280
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Включены
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	37 564 Р	36 288 Р	36 855 Р
Площадь	7 080	1 391	10 000	487	1 280
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	37 564 Р	36 288 Р	36 855 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37А/4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 70	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37К7
Удаленность от центра, км	7	7	7	9	8
Корректировка, %		0%	0%	10%	4%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	37 564 Р	39 807 Р	38 282 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	37 564 Р	39 807 Р	38 282 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	37 564 Р	39 807 Р	38 282 Р
Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	0 Р	-5 157 Р	-5 157 Р
Скорректированная стоимость, р.		33 075 Р	37 564 Р	34 651 Р	33 125 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/255582803/	https://www.cian.ru/rent/commercial/256050479/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269040798/	https://www.cian.ru/rent/commercial/266926176/
Контакт		+7 968 012-38-60	+7 981 666-24-48	+7 965 225-67-18 +7 981 666-83-24	+7 981 666-35-38
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	34 604 Р				
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл.расх.)	35 000 Р				

Источник: анализ C&W

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 35 000 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на наземной парковке

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

ТАБЛИЦА 18

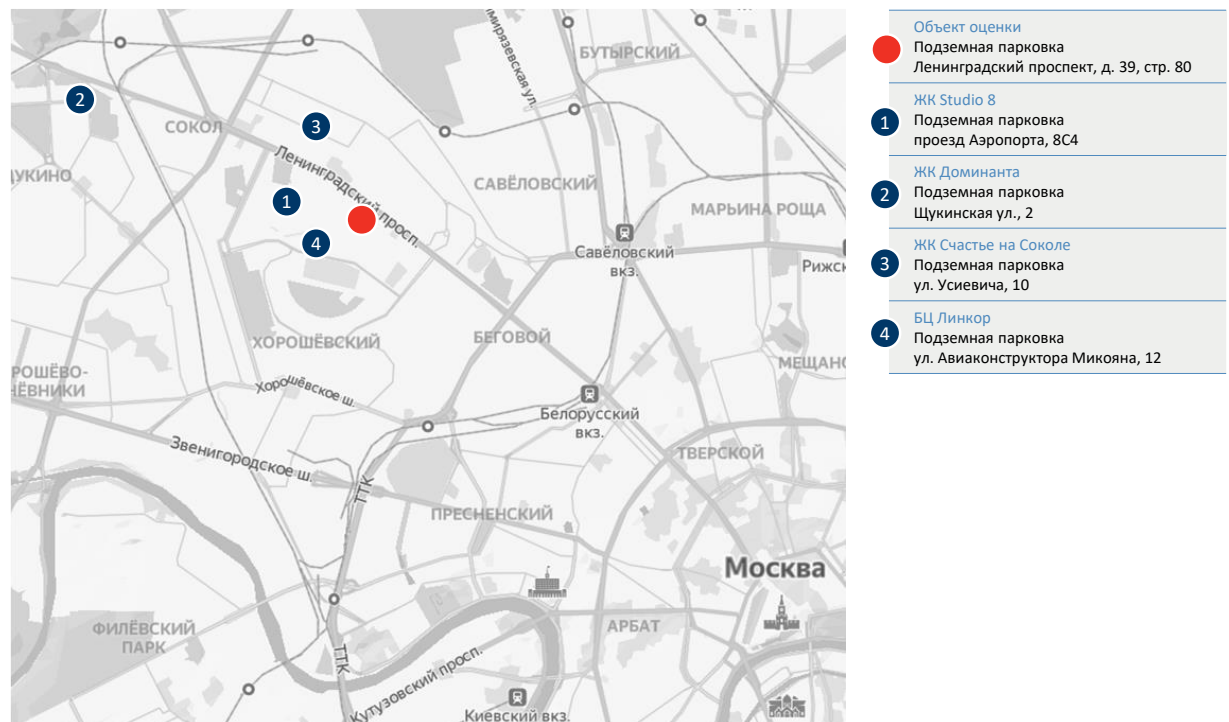
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	Skylight	ЖК Studio 8	ЖК Доминанта	ЖК Счастье на Соколе	БЦ Линкор
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)		18 000 Р	15 000 Р	17 000 Р	16 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год		216 000 Р	180 000 Р	204 000 Р	192 000 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	242	1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	242	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, проезд Аэропорта, 8С4	Москва, СЗАО, р-н Щукино, Щукинская ул., 2	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Усиевича, 10	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Авиастроителя Микояна, 12
Удаленность от центра, км	7	9	11	9	9
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/243590773/	https://www.cian.ru/rent/commercial/201123852/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268474964/	https://www.cian.ru/rent/commercial/258573265/
Контакт		+7 965 188-63-84	+7 985 229-16-08	+7 905 713-22-04	+7 901 221-45-15

Источник: анализ C&W

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ C&W

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2021, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -5,5%¹⁷.

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

¹⁷ СРК-2021, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

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

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

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере 8%, 15%, 9% и 7% соответственно.

Эксплуатационные расходы

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

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами

ТАБЛИЦА 19

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название		ЖК Studio 8	ЖК Доминанта	ЖК Счастье на Соколе	БЦ Линкор
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)		18 000 Р	15 000 Р	17 000 Р	16 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год		216 000 Р	180 000 Р	204 000 Р	192 000 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	242	1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	204 120 Р	170 100 Р	192 780 Р	181 440 Р
Количество м/м	242	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	204 120 Р	170 100 Р	192 780 Р	181 440 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, проезд Аэропорта, 8С4	Москва, СЗАО, р-н Щукино, Щукинская ул., 2	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Усиевича, 10	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Авиастроителя Микояна, 12
Удаленность от центра, км	7	9	11	9	9
Корректировка, %	-	8%	15%	9%	7%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	220 880 Р	196 038 Р	210 768 Р	194 259 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-38 694 Р	-38 694 Р	-38 694 Р	-38 694 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	182 187 Р	157 345 Р	172 074 Р	155 565 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/243590773/	https://www.cian.ru/rent/commercial/201123852/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268474964/	https://www.cian.ru/rent/commercial/258573265/
Контакт		+7 965 188-63-84	+7 985 229-16-08	+7 905 713-22-04	+7 901 221-45-15
Средневзвешенная арендная ставка, р. за м/м в год	170 535 Р				
Арендная ставка (округленно)	171 000 Р				

Источник: анализ С&W

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 171 000 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС), или порядка 15 000 р. за 1 кв.м общей площади парковочных мест в год.

В свою очередь, ввиду того, что по состоянию на дату оценки нам не удалось найти сопоставимые аналоги по аренде для подсобных (кладовых) помещений, расположенных в подземных паркингах бизнес-центров класса А, рыночная ставка аренды для данных помещений в составе Объекта оценки была определена нами на уровне рыночной арендной ставки для подземной парковки, а именно на уровне 15 000 р./кв.м в год (округленно, без учета НДС и операционных расходов)¹⁸.

Индексация рыночной ставки аренды

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

ТАБЛИЦА 20

Период	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Прогноз ИПЦ	5,88%	4,15%	5,80%	6,26%	5,17%	3,81%	3,48%

Источник: прогноз Moody's Analytics и ЦБ России

После 2028 г. нами было сделано допущение о росте рыночных ставок на уровне 4% ежегодно.

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 6 194,7 кв. м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁹). Помимо этого арендаторы занимали 68 машиномест в подземной парковке (т.е. 100% всех оцениваемых машиномест), а также подсобные помещения площадью 241,2 кв.м (т.е. 37% арендопригодной площади подсобных помещений), тогда как 411,5 кв.м (т.е. 63% площади всех подсобных помещений) было свободно.

Для целей данной оценки нами было сделано допущение о том, что свободные подсобные помещения площадью 65,2 кв.м (т.е. порядка 10% площади всех подсобных помещений) будут оставаться свободными на протяжении всего прогнозного периода в качестве структурной вакансии, тогда как часть подсобных помещений площадью 346,3 кв.м могут быть сданы в аренду в течение 6 месяцев после даты оценки.

Также нами было сделано допущение о том, что после истечения²¹ текущих договоров аренды в отношении офисных помещений совокупной площадью 5 030,2 кв.м, арендованных компанией Мэйл.ру, в отношении данных площадей следует предусмотреть 6-месячный период простоя, в течение которого данные помещения не будут приносить арендный доход²².

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2022 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который

¹⁸ Рассчитано на основе значения чистого годового арендного дохода от арендованных подсобных помещений в размере 2 090 847 р. (без учета НДС и операционных расходов) и площади данных арендованных помещений в размере 166,6 кв.м

¹⁹ По стандартам ВОМА

²¹ Текущая дата окончания договоров – 13.04.2026 г.

²² Данное допущение сделано нами с учетом имеющейся у нас информации о возможном риске непродления данных договоров в связи с некоторой вероятностью возможного переезда текущего арендатора (компаний холдинга Mail.ru Group) в другое здание.

составляет 24 317 508 р. (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю)²⁴, или 3 435 р. за 1 кв.м общей площади в год.

Дополнительно в наших расчетах мы учли платежи по налогу на имущество (который в отношении оцениваемых помещений исчисляется в размере от кадастровой стоимости – в 2021 г. – в размере 1,8%, в 2022 г. – в размере 1,9%, в 2023 г. и далее – в размере 2%) и арендную плату за землю (в размере 1,5% от кадастровой стоимости доли собственника в праве в отношении земельного участка).

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

ТАБЛИЦА 21

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 7 080,1 кв. м), включая:	– 746 346 902
– Офисные помещения (общей площадью 5 632,3 кв. м)	– 670 503 986
– Парковочные места и подсобные помещения (общей площадью 1 447,8 кв. м)	75 842 916
Доля в местах общего пользования в здании	
Итого объекты капитального строительства	888 955 695
Доля в земельном участке под зданием	46 153 109

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

²⁴ Бюджет эксплуатационных расходов объекта Бизнес-центр «Skylight» по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 (Башня "Б") на период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

спектр возможностей в выборе альтернативных вариантов вложений капитала, и более рискованные вложения приносят больший доход.

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

По нашему мнению на текущий момент наиболее приемлемой в качестве базовой ставки, наилучшим образом среди имеющихся на российском рынке финансовых инструментов удовлетворяющей критериям безрисковости, ликвидности и долгосрочности вложений, может быть использована ставка доходности по облигациям федерального займа со сроком погашения через 7 лет, которая по состоянию на дату оценки составляет 9,53%²⁵.

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

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 0,25%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 4,45%.

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

²⁵ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=01.09.2021

ТАБЛИЦА 22

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	9,53%
Премия за инвестирование	0,25%
Премия за риск управления	0,25%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	4,45%
Ставка дисконтирования (округленно):	14,50%

Источник: анализ Cushman & Wakefield

Ставка капитализации

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

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

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

Ставки капитализации по итогам 4 кв 2021	Офисная недвижимость
C&W	9%
JLL	9 – 10,5%
CBRE	9%
Colliers	9 – 10%

Источник: данные сайтов компаний Colliers, JLL, CBRE

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

Таким образом, принимая во внимание расположение и качественные характеристики рассматриваемого помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 9,25%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 2 260 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 181 000 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила 2 441 000 000 р. (не включая НДС), или 356 485р. за кв.м общей арендопригодной площади данных помещений (без учета площади машиномест).

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

5.3. Сравнительный подход

Не применялся.

В справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону для цен продаж заключенных сделок на уровне 194 946 – 395 831р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов, а также стоимостному ориентиру для

Объекта оценки на уровне 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади (с учетом данных по наиболее релевантной сделке)²⁶

5.4.Затратный подход

Не применялся.

²⁶ См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

ТАБЛИЦА 23

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	2 441 000 000 р.
Сравнительный подход	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

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

ВЫВОД:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно **2 441 000 000 р.**

Полученный результат стоимости соответствует средним рыночным показателям согласно приведенному в Отчете «Анализу рынка». Согласно данным компании Knight Frank, в 2020 г. цены по 4 сделкам купли-продажи качественных офисных объектов находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов (при этом цена продажи помещений в сделке по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющейся прямым аналогом для Объекта оценки, находилась в верхней границе указанного диапазона). Согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 350 644 р. за кв. м общей арендопригодной площади данных помещений и, таким образом, находится в пределах указанного рыночного диапазона.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 01.02.2022 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

2 441 000 000 руб.

(Два миллиарда четыреста сорок один миллион) рублей

или

356 485 руб. / кв. м арендопригодной площади (без учета площади машиномест)

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

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

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

В результате проведенных нами расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 2 260 000 000 р. (или 401 257 р. за кв. м общей площади данных помещений), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 181 000 000 р. (или 125 017 р. за кв. м общей площади помещений паркинга и подсобных помещений).

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

Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 24

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость СВ, без НДС, р.
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 54-58	77:09:0005008:3680	47,5	Паркинг	5 938 320
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 57-59	77:09:0005008:3631	28,5	Паркинг	3 562 992
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 63	77:09:0005008:3591	12,4	Паркинг	1 550 214
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 94,95	77:09:0005008:3706	23,6	Паркинг	2 950 408
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 16	77:09:0005008:3667	42,0	Подсобное помещение	5 250 725
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 6, пом. 1-6,8,9	77:09:0005008:3611	971,8	Офис	389 941 587
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр.	77:09:0005008:3660	135,1	Подсобное помещение	16 889 833

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость СВ, без НДС, р.
	80, под. 1, пом. 13				
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 12	77:09:0005008:3614	110,1	Подсобное помещение	13 764 401
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 115-117	77:09:0005008:3647	30,9	Паркинг	3 863 034
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 127, 128	77:09:0005008:3645	24,8	Паркинг	3 100 428
11	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5 пом. 126- 128	77:09:0005008:3791	37,2	Паркинг	4 650 642
12	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3 ком. 47,48	77:09:0005008:3800	23,6	Паркинг	2 950 408
13	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 64,65	77:09:0005008:3610	25,7	Паркинг	3 212 944
14	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 121-123	77:09:0005008:3654	37,2	Паркинг	4 650 642
15	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 2, ком. 1	77:09:0005008:3593	941,0	Офис	377 582 870
16	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 3, пом. 1,4,5,7-11	77:09:0005008:3600	1 777,0	Офис	713 033 752
17	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр.	77:09:0005008:3729	971,1	Офис	389 660 707

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость СВ, без НДС, р.
	80, этаж 19, ком. 1-6, 8,9				
18	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 20, ком. 1-6, 8,9	77:09:0005008:3694	971,4	Офис	389 781 084
19	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 22	77:09:0005008:3664	40,7	Подсобное помещение	5 088 203
20	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 23	77:09:0005008:3665	128,6	Подсобное помещение	16 077 221
21	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 24	77:09:0005008:3666	12,8	Подсобное помещение	1 600 221
22	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 25	77:09:0005008:3670	18,4	Подсобное помещение	2 300 318
23	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 90,91	77:09:0005008:3690	23,6	Паркинг	2 950 408
24	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 92,93	77:09:0005008:3691	24,0	Паркинг	3 000 414
25	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 3	77:09:0005008:3589	31,7	Подсобное помещение	3 963 047
26	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 8	77:09:0005008:3594	31,3	Подсобное помещение	3 913 040
27	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр.	77:09:0005008:3582	68,1	Подсобное помещение	8 513 676

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость СВ, без НДС, р.
	80, этаж под. 2, пом. 11				
28	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 68-71	77:09:0005008:3602	49,6	Паркинг	6 200 856
29	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 72-75	77:09:0005008:3590	49,8	Паркинг	6 225 860
30	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 49,50	77:09:0005008:3618	24,9	Паркинг	3 112 930
31	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 51-53	77:09:0005008:3627	37,3	Паркинг	4 663 144
32	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 100-102	77:09:0005008:3622	37,1	Паркинг	4 638 141
33	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 60-62	77:09:0005008:3636	28,5	Паркинг	3 562 992
34	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 103-105	77:09:0005008:3637	37,1	Паркинг	4 638 141
35	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 111-114	77:09:0005008:3646	49,3	Паркинг	6 163 351
36	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 118-120	77:09:0005008:3653	30,9	Паркинг	3 863 034
37	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр.	77:09:0005008:3763	33,9	Подсобное помещение	4 238 085

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Стоимость СВ, без НДС, р.
	80, этаж под. 5, пом. 5				
38	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подв. 3 пом. 124	77:09:0005008:3959	12,4	Паркинг	1 550 214
39	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 97-101	77:09:0005008:3677	62,1	Паркинг	7 763 572
40	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 94-96	77:09:0005008:3682	37,1	Паркинг	4 638 141
Итого			7 080,1		2 441 000 000

Источник: анализ Cushman & Wakefield

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

- Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

- Базы данных Отдела исследований Компании.
- База данных ЦИАН, www.cian.ru
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020 г.
- <https://ru.wikipedia.org/>

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for an office space (Офис (А), 1 391 м²) located at the intersection of the CAO and Khoroшеvskiy Prospects, 39. The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building exterior, and a list of features. The price is 4 057 084 Р/мес. The listing is marked as 'PRO' and includes a contact number +7 968 012-38-60. The browser window shows the address bar with the URL 'cian.ru/rent/commercial/255582803/' and the search bar with the text 'Сдам офис 1391м² Ленинградский'. The taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 19:49 on 08.02.2022.

Аналог 2

'<https://www.cian.ru/rent/commercial/256050479/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for an office space (Офис (В), от 2 250 до 10 000 м²) located in the ARCUS I office center at the intersection of the CAO and Khoroшеvskiy Prospects, 37A/4. The listing includes a large photo of the building exterior, a smaller photo of the office interior, and a list of features. The price is from 8 943 750 to 39 750 000 Р/мес. The listing is marked as 'PRO' and includes a contact number +7 981 666-24-48. The browser window shows the address bar with the URL 'cian.ru/rent/commercial/256050479/' and the search bar with the text 'Сдам офис от 2250 до 10000м²'. The taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 19:57 on 08.02.2022.

Аналог 3

'https://www.cian.ru/rent/commercial/269040798/

Офис (А), 487 м²
в бизнес-центре «АЛКОН II»
Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 70. На карте
Аэропорт - 5 мин. пешком
Панфиловская - 22 мин. пешком

1 870 080 P./мес.
44 080 P за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

ARX CAPITAL
Профи РБО
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 729 объектов

+7 965 225-67-18
+7 981 666-83-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан арктический номер
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа от 139 208 р. м2
«Либия» - офисные пространства. Площадь от 97 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

Застрахован ООО «Пром-Буд». Предложение ограничено, действительно до 29.02.2022. Подробности в описании на x101.ru

Перейти на сайт

487 м²
Площадь
2 из 9
Этаж
Свободно
Помещение
А
Класс

Аналог 4

'https://www.cian.ru/rent/commercial/266926176/

Офис (А), 1 280 м²
Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37/7. На карте
Петровский Парк - 10 мин. пешком
ЦСКА - 10 мин. пешком
Аэропорт - 12 мин. пешком

4 160 000 P./мес.
32 000 P за м² в год
Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

OF RU - коммерческая недвижимость
Профи РБО
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 1068 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Класс "А" М. Пешком

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/243590773/>

Аренда гаража 16,2м² проезд / x +

cian.ru/rent/commercial/243590773/

Home | Salesforce | Administrative | Translation | Research | Яндекс.Карты

Оценить объявление | Выбрать

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда парковки в Москве > САО > Хорошевский > метро Аэропорт > проезд Аэропорт

3 дек. 12:08 223 просмотра, 2 за сегодня

Машиноместо, 16,2 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Аэропорт, БС4 На карте

Аэропорт 9 мин. пешими

0 в избранное

18 000 Р./мес. +

13 334 Р. за м² в год

Скрыть за некорректную цену

Выполнены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, без комиссии

ID: 60638799

Еще 4 объекта

+7 965 188-63-84

ОМС и сообщения в некорректной доставке не будут приняты

В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышло из объявления на cian.ru и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Снять офис в БЦ «Мосаларко Плаза», Марксистская, 16

Общая площадь здания - 8500 м². Свободные офисы от 35 м². Цена от 112 000 Р./мес.

MOSALARKO.RU

Снять контейнер для хранения вещей

Контейнеры 2 и 4 м², в таких теплые боксы от 1 м². Охрана 24/7. Удобное расположение.

ХОУСКОЛД.РФ

16,2 м²

Площадь

Машиноместо

Тип

Машиноместо на 2 надземном этаже рядом с фитнес-центром WorldClass недалеко от лифта во входную группу.

Машиноместо надежно защищено от посторонних глаз с трех сторон бетонными стенами. Удобный подъезд и выезд, так как располагается на основном маршруте от въезда к выезду.

Уникальное предложение при аренде на год. ЗВОНИТЕ!! Расскажите и покажите

Открыть в сайте

14:40 11.02.2022

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/201123852/>

Снять гараж 12м² Щукинская у. / x +

cian.ru/rent/commercial/201123852/

Home | Salesforce | Administrative | Translation | Research | Яндекс.Карты

Оценить объявление | Выбрать

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда парковки в Москве > САО > Щукино > метро Стрешинская > Щукинская улица

23 авг. 23:07 324 просмотра, 2 за сегодня

Машиноместо, 12 м²

Москва, САО, р-н Щукино, Щукинская ул., 2 На карте

Стрешинское 8 мин. пешими

Щукинская 15 мин. пешими

Войковская 26 мин. пешими

0 в избранное

15 000 Р./мес. +

15 000 Р. за м² в год

Скрыть за некорректную цену

Выполнены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, без комиссии

ВЛАДЕЛЕЦ

+7 985 229-16-08

ОМС и сообщения в некорректной доставке не будут приняты

В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышло из объявления на cian.ru и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Снять офис в БЦ «Мосаларко Плаза», Марксистская, 16

Общая площадь здания - 8500 м². Свободные офисы от 35 м². Цена от 112 000 Р./мес.

MOSALARKO.RU

Настоящие бриллианты АПРОСА

Сделайте праздник драгоценными. Настоящие бриллианты для исключительных чувств!

ALROSADIAMOND.RU

Снять контейнер для хранения вещей

Контейнеры 2 и 4 м², в таких теплые боксы от 1 м². Охрана 24/7. Удобное расположение.

ХОУСКОЛД.РФ

12 м²

Площадь

Подземная

Машиноместо

Тип

Машиноместо в теплом охраняемом подземном паркинге удобно расположенном на -1 этаже

ЖК Доминанта

Щукинская улица 2

Паркинг

Парковка

15.000

Открыть в сайте

14:41 11.02.2022

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/268474964/>

Машиноместо, 16 м²
 Москва, ЗАО, р-н Аэропорт, ул. Усиевича, 10. На карте
 Аэропорт - 7 мин. пешком, Сокольники - 12 мин. пешком, Красный Балтийск - 13 мин. пешком

17 000 Р./мес.
 12 750 Р. за м² в год
 Сдается за минимальную цену
 Без комиссии

ИД 85313280
 +7 905 713-22-04
 СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните
 в рабочее время (поиск рабочего номера)
 Проверьте, чтобы ваше объявление на Циан.ру отображалось корректно

16 м² Подземная Машиноместо
 Площадь Парковка Тип

Сдается машиноместо 16 м² на -1 этаже, у входа в лифт.

Остались вопросы по объявлению?
 Повторите владелицу объявления и уточните необходимую информацию.

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/258573265/>

Машиноместо, 15 м²
 Москва, ЗАО, р-н Хорошевский, ул. Авиаконструктора Микояна, 12. На карте
 ЦСКА - 14 мин. пешком, Аэропорт - 22 мин. пешком, Зорге - 23 мин. пешком

16 000 Р./мес.
 12 800 Р. за м² в год
 Сдается за минимальную цену
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, без комиссии

Бизнес-центр Ливор
 ИЖО
 Нет отпусков
 Опыт работы с 2000 года
 Еще 7 объектов
 +7 901 221-45-15
 СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните
 в рабочее время (поиск рабочего номера)
 Проверьте, чтобы ваше объявление на Циан.ру отображалось корректно

15 м² Подземная Машиноместо
 Площадь Парковка Тип

Сдается в аренду машиноместо на подземной парковке -1 этаж в БЦ Ливор.

Остались вопросы по объявлению?
 Повторите владелицу объявления и уточните необходимую информацию.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**





ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР**Воспользуйтесь услугой продления
Договора страхования на сайте
www.ingos.ru**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА****№ 433-051331/21****«01» июня 2021****г. Москва**

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лебедев Константин Алексеевич
Паспортные данные: 4504 №951358 выдан ОВД Головинского р-на г. Москвы 14.01.2003 г.
Адрес регистрации: 125413 г. Москва, ул. Флотская, д.68, кв.88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июля 2021 года по «30» июня 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.07.2021 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

Страхователь		Страховщик
электронная почта:	konstantin.lebedev@cushwake.com	prof.msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 985 784 4705	№ 47 (499) 973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СНАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Исп. Фирсова Е.А., тел. 27545

For insurance documents
№ 40

С.Ю. Архангельский

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

Россия, г. Москва

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

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

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

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

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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

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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

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

помещ. I, ком. 85

ИНН 7705637585

Расч. сч. 40702810500014539511

Кор. сч. 30101810300000000545

БИК: 044525545

От Страхователя:

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 301018107000000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

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

Исп. Фирсова Е.А., тел. 27545

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ

Финансовая модель для оцениваемых офисных помещений

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт» ВТБ Капитал Пенсионный Резерв			
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ			
РЕЗУЛЬТАТЫ			
Дата оценки	01.02.2022		
Дата начала построения денежных потоков	01.02.2022		
Рыночная стоимость (округлённо)	2 260 000 000 Р два миллиарда двести шестьдесят миллионов		
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	364 831 Р		
Затраты на приобретение	0 Р		
NPV	2 262 099 402 Р		
Стоимость реверсии	3 001 308 844 Р		
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	484 500 Р		
NOI 1-го года	228 685 790 Р		
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	225 055 967 Р		
ERV 1-го года	216 812 750 Р		
NOI по отношению к рынку, 1-й год	over-rented		
Чистая начальная доходность, (по NOI)	10,12%		
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,96%		
Чистая начальная доходность, (по ERV)	9,59%		
GLA	6 194,65 sq m		
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m		
Коэффициент свободных площадей	0,00%		
ДОПУЩЕНИЯ			
USD:RUR	77,4702		
EUR:RUR	86,5032		
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Безрисковая ставка дисконтирования	9,53%		
Премия за инвестирование	0,25%		
Премия за управление	0,25%		
Срок экспозиции, мес.	6		
Риск ликвидности	4,45%		
Ставка дисконтирования	14,50%		
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ			
Ставка капитализации	9,25%		
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/КВ. ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Офис	35 000 Р	14,50%	
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ	
Рост ERV			
Рост, год 1	31.01.2023	7,25%	
Рост, год 2	31.01.2024	4,15%	
Рост, год 3	31.01.2025	4,00%	
Рост, год 4	31.01.2026	4,00%	
Рост, год 5	31.01.2027	4,00%	
Рост, год 6	31.01.2028	4,00%	
Рост, год 7	31.01.2029	4,00%	
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ	
Рост, год (-1)	2021	6,70%	
Рост, год 1	2022	7,25%	
Рост, год 2	2023	4,15%	
Рост, год 3	2024	4,00%	
Рост, год 4	2025	4,00%	
Рост, год 5	2026	4,00%	
Рост, год 6	2027	4,00%	
Рост, год 7	2028	4,00%	
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ			
Отчисления в резерв	1,00%		
Кадастровая стоимость ЗУ	44 897 101 Р		
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%		
Кадастровая стоимость строения	670 503 986 Р		
2021 - ставка налога на имущество	1,8%		
2022 - ставка налога на имущество	1,9%		
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%		
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI	
1-й год	228 685 790 Р	10,12%	
2-й год	238 082 189 Р	10,53%	
3-й год	246 493 314 Р	10,91%	
4-й год	248 633 574 Р	11,00%	
5-й год	245 864 604 Р	10,88%	
6-й год	255 613 768 Р	11,31%	
7-й год	267 170 113 Р	11,82%	
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ			
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%		
Комиссия брокера при реверсии	0,50%		

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

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВ АНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ , ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОН НЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИ Я ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ																
117	0,00			6 194,65			3,86		37 115 Р	30 404 054 Р	19 344 854 Р	38 900 Р	240 972 122 Р	3,05%	100,00%	35 000 Р	216 812 750 Р	100,00%																	
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»																																			
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																			
период	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10																
	01.02.2022 30.04.2022 2022/2023	01.05.2022 31.07.2022	01.08.2022 31.10.2022	01.11.2022 31.01.2023	01.02.2023 30.04.2023	01.05.2023 31.07.2023	01.08.2023 31.10.2023	01.11.2023 31.01.2024	01.02.2024 30.04.2024	01.05.2024 31.07.2024	01.08.2024 31.10.2024	01.11.2024 31.01.2025	01.02.2025 30.04.2025	01.05.2025 31.07.2025	01.08.2025 31.10.2025	01.11.2025 31.01.2026	01.02.2026 30.04.2026	01.05.2026 31.07.2026	01.08.2026 31.10.2026	01.11.2026 31.01.2027	01.02.2027 30.04.2027	01.05.2027 31.07.2027	01.08.2027 31.10.2027	01.11.2027 31.01.2028	01.02.2028 30.04.2028	01.05.2028 31.07.2028	01.08.2028 31.10.2028	01.11.2028 31.01.2029	01.02.2029 30.04.2029	01.05.2029 31.07.2029	01.08.2029 31.10.2029	01.11.2029 31.01.2030			
Чистый операционный доход (по арендаторам)		1,8%																																	
№	Арендатор	тип использовани я помещения	дата окончани я аренды	дата передачи																															
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД		58 907 581 Р		61 198 164 Р	61 812 062 Р	62 684 137 Р	61 577 667 Р	63 970 450 Р	64 453 461 Р	64 711 275 Р	64 085 954 Р	65 841 766 Р	66 333 129 Р	66 948 090 Р	65 822 259 Р	68 383 966 Р	65 585 785 Р	65 578 778 Р	64 501 331 Р	66 024 183 Р	66 024 183 Р	66 024 183 Р	66 426 069 Р	68 065 150 Р	68 665 150 Р	68 665 150 Р	69 859 327 Р	71 411 756 Р	71 411 756 Р	71 411 756 Р	71 846 436 Р	74 268 226 Р	74 268 226 Р	74 268 226 Р	
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																																			
Отчисления в резерв	1,00%	589 076 Р	611 982 Р	618 121 Р	626 841 Р	615 777 Р	639 705 Р	644 535 Р	647 113 Р	640 860 Р	658 419 Р	663 331 Р	669 481 Р	658 223 Р	683 840 Р	655 858 Р	655 788 Р	645 013 Р	660 242 Р	660 242 Р	660 242 Р	664 261 Р	686 652 Р	686 652 Р	686 652 Р	698 593 Р	714 118 Р	714 118 Р	714 118 Р	718 464 Р	742 682 Р	742 682 Р	742 682 Р		
		Кадастровая стоимость зу	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения	Кадастровая стоимость строения			
		Налог на имущество	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю	Арендные платежи за землю		
		3 184 894 Р	3 184 894 Р	3 184 894 Р	3 241 997 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р	3 352 520 Р		
Прочие корректировки стоимости	1,50%	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р	168 364 Р		
		Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду	Комиссия брокера по сдаче в аренду		
		8,3%	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	
		Общие затраты		3 942 334 Р	3 965 240 Р	3 971 379 Р	4 037 203 Р	4 136 661 Р	4 160 589 Р	4 165 419 Р	4 167 997 Р	4 161 744 Р	4 179 302 Р	4 184 215 Р	4 190 365 Р	4 179 107 Р	4 204 724 Р	4 176 742 Р	4 176 672 Р	4 165 897 Р	4 181 126 Р	4 181 126 Р	4 181 126 Р	4 185 145 Р	4 207 536 Р	4 207 536 Р	4 207 536 Р	4 219 477 Р	4 235 002 Р	4 235 002 Р	4 235 002 Р	4 239 348 Р	4 263 566 Р	4 263 566 Р	4 263 566 Р
Чистый квартальный денежный поток		54 965 247 Р	57 232 924 Р	57 840 684 Р	58 646 934 Р	57 441 006 Р	59 809 862 Р	60 288 043 Р	60 543 278 Р	59 924 210 Р	61 662 464 Р	62 148 914 Р	62 757 725 Р	61 643 152 Р	64 179 272 Р	61 409 044 Р	61 402 106 Р	60 335 433 Р	61 843 057 Р	61 843 057 Р	61 843 057 Р	62 240 924 Р	64 457 615 Р	64 457 615 Р	64 457 615 Р	65 639 849 Р	67 176 755 Р	67 176 755 Р	67 176 755 Р	67 607 086 Р	70 004 660 Р	70 004 660 Р	70 004 660 Р		
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																																			
Ставка капитализации		9,25%																																	
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																																			
Комиссия брокера при реверсии																																			
Приведенная стоимость																																			
Офис	Ставка дискон		14,50%	0,9832	0,9505	0,9189	0,8883	0,8587	0,8301	0,8025	0,7758	0,7500	0,7250	0,7009	0,6775	0,6550	0,6332	0,6121	0,5917	0,5720	0,5530	0,5346	0,5168	0,4996	0,4830	0,4669	0,4514	0,4363	0,4218	0,4078	0,3942	0,3811	0,3684	0,3561	0,3443
				58 907 581 Р	61 198 164 Р	61 812 062 Р	62 684 137 Р	61 577 667 Р	63 970 450 Р	64 453 461 Р	64 711 275 Р	64 085 954 Р	65 841 766 Р	66 333 129 Р	66 948 090 Р	65 822 259 Р	68 383 966 Р	65 585 785 Р	65 578 778 Р	64 501 331 Р	66 024 183 Р	66 024 183 Р	66 024 183 Р	66 426 069 Р	68 065 150 Р	68 665 150 Р	68 665 150 Р	69 859 327 Р	71 411 756 Р	71 411 756 Р	71 411 756 Р	71 846 436 Р	74 268 226 Р	74 268 226 Р	74 268 226 Р
Дисконтированный денежный поток		57 918 927 Р		58 168 299 Р	58 796 269 Р	55 680 465 Р	52 877 031 Р	53 103 343 Р	51 723 431 Р	50 201 844 Р	48 061 928 Р	47 735 169 Р	46 490 700 Р	45 399 635 Р	44 112 741 Р	42 988 907 Р	40 145 714 Р	38 905 391 Р	36 897 424 Р	35 111 446 Р	32 268 176 Р	33 163 225 Р	32 059 400 Р	30 992 354 Р	30 481 813 Р	29 119 463 Р	28 150 233 Р	25 988 770 Р	25 488 115 Р	25 088 770 Р	25 088 770 Р				
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости	14,50%	0,9832	0,9505	0,9189	0,8883	0,8587	0,8301	0,8025	0,7758	0,7500	0,7250	0,7009	0,6775	0,6550	0,6332	0,6121	0,5917	0,5720	0,5530	0,5346	0,5168	0,4996	0,4830	0,4669	0,4514	0,4363	0,4218	0,4078	0,3942	0,3811	0,3684	0,3561	0,3443		
		-3 942 334 Р	-3 965 240 Р	-3 971 379 Р	-4 037 203 Р	-4 136 661 Р	-4 160 589 Р	-4 165 419 Р	-4 167 997 Р	-4 161 744 Р	-4 179 302 Р	-4 184 215 Р	-4 190 365 Р	-4 179 107 Р	-4 204 724 Р	-4 176 742 Р	-4 176 672 Р	-4 165 897 Р	-4 181 126 Р	-4 181 126 Р	-4 181 126 Р	-4 185 145 Р	-4 207 536 Р	-4 207 536 Р	-4 207 536 Р	-4 219 477 Р	-4 235 002 Р	-4 235 002 Р	-4 235 002 Р	-4 239 348 Р	-4 263 566 Р	-4 263 566 Р	-4 263 566 Р		
		Дисконтированный денежный поток		-3 876 199 Р		-3 768 924 Р	-3 649 118 Р	-3 586 128 Р	-3 552 170 Р	-3 453 800 Р	-3 342 718 Р	-3 233 457 Р	-3 121 143 Р	-2 909 987 Р	-2 932 578 Р	-2 839 135 Р	-2 737 262 Р	-2 662 373 Р	-2 566 809 Р	-2 471 491 Р	-2 383 065 Р	-2 312 167 Р	-2 235 208 Р	-2 160 810 Р	-2 090 986 Р	-2 032 115 Р	-1 964 477 Р	-1 899 900 Р	-1 841 900 Р	-1 786 358 Р	-1 726 900 Р	-1 669 421 Р	-1 615 511 Р	-1 570 661 Р	-1 518 382 Р
		Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																																	
Денежный поток	Ставка дискон	14,50%	0,9667	0,9345	0,9034	0,8734	0,8443	0,8162	0,7890	0,7628	0,7374	0,7128	0,6891	0,6662	0,6440	0,6236	0,6038	0,5818	0,5624	0,5437	0,5256	0,5081	0,4912	0,4749	0,4591	0,4438	0,4290	0,4147	0,4009	0,3876	0,3747	0,3622	0,3502	0,3385	
			0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	
Дисконтированный денежный поток		0 Р		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р		
Тотал																																			
Денежный поток		54 965 247 Р		57 232 924 Р	57 840 684 Р	58 646 934 Р	57 441 006 Р	59 809 862 Р	60 288 043 Р	60 543 278 Р	59 924 210 Р	61 662 464 Р	62 148 914 Р	62 757 725 Р	61 643 152 Р	64 179 272 Р	61 409 044 Р	61 402 106 Р	60 335 433 Р	61 843 057 Р	61 843 057 Р	61 843 057 Р	62 240 924 Р	64 457 615 Р	64 457 615 Р	64 457 615 Р	65 639 849 Р	67 176 755 Р	67 176 755 Р	67 176 755 Р	67 607 086 Р	70 004 660 Р	70 004 660 Р	70 004 660 Р	
Дисконтированный денежный поток		54 042 757 Р		54 399 371 Р	53 147 151 Р	52 094 337 Р	49 324 861 Р	49 649 543 Р	48 380 713 Р	46 968 387 Р	44 940 785 Р	44 705 180 Р	43 558 121 Р	42 520 799 Р	40 375 479 Р	40 637 433 Р	37 589 145 Р	36 333 899 Р	34 514 358 Р	34 199 279 Р	33 060 969 Р	31 960 547 Р	31 095 527 Р	31 131 119 Р	30 094 932 Р	29 093 234 Р	28 640 723 Р	28 335 706 Р	27 392 563 Р	1 183 912 483 Р					
Чистая приведенная стоимость		2 262 099 402 Р																																	
Рыночная стоимость		2 260 000 000 Р																																	

Финансовая модель для оцениваемых машиномест и подсобных помещений

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	01.02.2022
Дата начала построения денежных потоков	01.02.2022
Рыночная стоимость (округлённо)	181 000 000 Р сто восемьдесят один миллион
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	277 310 Р
Стоимость реверсии	247 823 167 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	379 689 Р
NOI 1-го года	16 031 119 Р
GLA	652,70 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	411,50 sq m
Коэффициент свободных площадей	63,05%

ДОПУЩЕНИЯ

USD:RUR	77,4702
EUR:RUR	86,5032

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	9,53%
Премия за инвестирование	0,25%
Премия за управление	0,25%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	4,45%
Ставка дисконтирования	14,50%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

Подсобные	15 000 Р	14,50%
Парковка	171 000 Р	14,50%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.01.2023	7,25%
Рост, год 2	31.01.2024	4,15%
Рост, год 3	31.01.2025	4,00%
Рост, год 4	31.01.2026	4,00%
Рост, год 5	31.01.2027	4,00%
Рост, год 6	31.01.2028	4,00%
Рост, год 7	31.01.2029	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год (-1)	2021	6,70%
Рост, год 1	2022	7,25%
Рост, год 2	2023	4,15%
Рост, год 3	2024	4,00%
Рост, год 4	2025	4,00%
Рост, год 5	2026	4,00%
Рост, год 6	2027	4,00%
Рост, год 7	2028	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	11 540 938 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	75 842 916 Р
2021 - ставка налога на имущество	1,8%
2022 - ставка налога на имущество	1,9%
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	16 031 119 Р	8,86%
2-й год	18 385 853 Р	10,16%
3-й год	18 955 093 Р	10,47%
4-й год	19 429 941 Р	10,73%
5-й год	20 129 185 Р	11,12%
6-й год	21 066 699 Р	11,64%
7-й год	22 041 806 Р	12,18%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

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

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

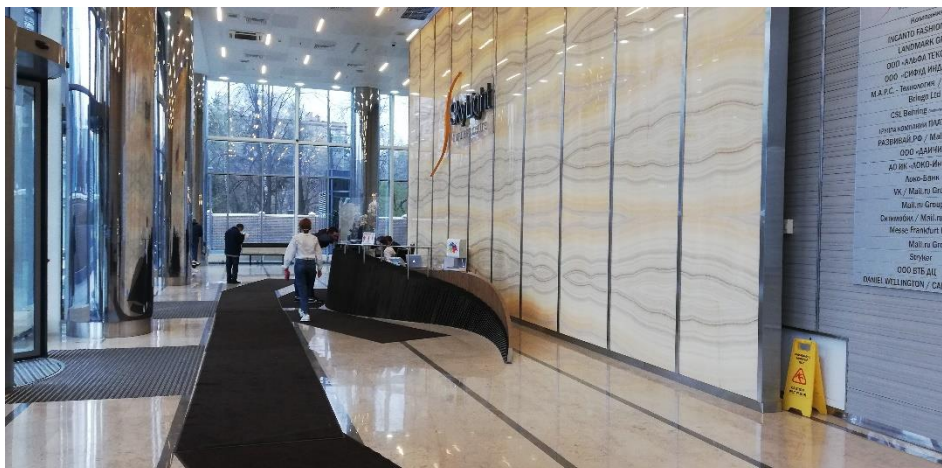
№	КОМ СТАТУС ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВА НИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ , ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОН НЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
117	411,50				652,70			1,41		19 774 Р	0 Р	4 972 654 Р	15 267 Р	12 802 046 Р	1,08%	
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт»																
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																
ПЕРИОД	1	1	1	1	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	01.02.2022 30.04.2022	01.05.2022 31.07.2022	01.08.2022 31.10.2022	01.11.2022 31.01.2023	01.02.2023 30.04.2023	01.05.2023 31.07.2023	01.08.2023 31.10.2023	01.11.2023 31.01.2024	01.02.2024 30.04.2024	01.05.2024 31.07.2024	01.08.2024 31.10.2024	01.11.2024 31.01.2025	01.02.2025 30.04.2025	01.05.2025 31.07.2025	01.08.2025 31.10.2025	01.11.2025 31.01.2026
	2022/2023				2023/2024				2024/2025				2025/2026			
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)	1,8%															
№ АРЕНДАТОР	ТИП ИСПОЛЬЗОВА НИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ДАТА ПЕРЕДАЧИ													
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД		3 311 816 Р	3 451 995 Р	5 372 469 Р	5 574 759 Р	5 302 124 Р	5 297 785 Р	4 832 807 Р	4 845 896 Р	5 047 087 Р	5 250 065 Р	5 274 240 Р	5 282 210 Р	5 276 131 Р	5 457 564 Р	5 312 235 Р
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																
Отчисления в резерв	1,00%	33 118 Р	34 520 Р	53 725 Р	55 748 Р	53 021 Р	52 978 Р	48 328 Р	48 459 Р	50 471 Р	52 501 Р	52 742 Р	52 822 Р	52 781 Р	54 576 Р	53 122 Р
Кадастровая стоимость ЗУ		11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р	11 540 938 Р
Кадастровая стоимость строения		75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р	75 842 916 Р
Налог на имущество		360 254 Р	360 254 Р	360 254 Р	366 713 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р	379 215 Р
Арендные платежи за землю	1,50%	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р	43 279 Р
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ																
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,3%	-117 779 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ		318 871 Р	438 052 Р	457 257 Р	465 739 Р	475 514 Р	475 471 Р	470 821 Р	470 952 Р	472 964 Р	474 994 Р	475 235 Р	475 315 Р	475 254 Р	477 069 Р	475 615 Р
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		2 992 944 Р	3 013 942 Р	4 915 212 Р	5 109 020 Р	4 826 610 Р	4 822 314 Р	4 361 985 Р	4 374 944 Р	4 574 123 Р	4 775 071 Р	4 799 004 Р	4 806 895 Р	4 800 877 Р	4 980 495 Р	4 836 620 Р
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																
Ставка капитализации	9,25%															
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	247 823 167 Р															
Комиссия брокера при реверсии	-1 239 116 Р															
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																
Подобное	Ставка дискон	14,50%	0,9832	0,9505	0,9189	0,8883	0,8587	0,8301	0,8025	0,7758	0,7500	0,7250	0,7009	0,6775	0,6550	0,6332
Денежный поток			553 591 Р	577 448 Р	2 247 410 Р	2 397 883 Р	2 352 961 Р	2 225 132 Р	1 738 071 Р	1 736 071 Р	1 766 357 Р	1 805 609 Р	1 805 609 Р	1 805 609 Р	1 814 118 Р	1 875 330 Р
Дисконтированный денежный поток			544 300 Р	548 859 Р	2 065 041 Р	2 129 969 Р	2 020 499 Р	1 847 133 Р	1 393 185 Р	1 346 813 Р	1 324 696 Р	1 309 063 Р	1 295 492 Р	1 223 370 Р	1 188 263 Р	1 187 433 Р
Парковка	Ставка дискон	14,50%	0,9832	0,9505	0,9189	0,8883	0,8587	0,8301	0,8025	0,7758	0,7500	0,7250	0,7009	0,6775	0,6550	0,6332
Денежный поток			2 758 224 Р	2 874 546 Р	3 125 950 Р	3 176 870 Р	2 948 163 Р	3 072 653 Р	3 096 735 Р	3 109 824 Р	3 280 730 Р	3 444 456 Р	3 468 631 Р	3 476 601 Р	3 461 954 Р	3 582 234 Р
Дисконтированный денежный поток			2 711 933 Р	2 732 230 Р	2 871 474 Р	2 821 925 Р	2 532 460 Р	2 550 680 Р	2 485 107 Р	2 412 546 Р	2 460 418 Р	2 497 225 Р	2 431 049 Р	2 355 532 Р	2 267 536 Р	2 268 221 Р
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости	Ставка дискон	14,50%	0,9832	0,9505	0,9189	0,8883	0,8587	0,8301	0,8025	0,7758	0,7500	0,7250	0,7009	0,6775	0,6550	0,6332
Денежный поток			-318 871 Р	-438 052 Р	-457 257 Р	-465 739 Р	-475 514 Р	-475 471 Р	-470 821 Р	-470 952 Р	-472 964 Р	-474 994 Р	-475 235 Р	-475 315 Р	-475 254 Р	-477 069 Р
Дисконтированный денежный поток			-313 520 Р	-416 365 Р	-420 153 Р	-413 702 Р	-408 326 Р	-394 699 Р	-377 831 Р	-365 356 Р	-354 704 Р	-344 370 Р	-333 077 Р	-322 045 Р	-311 286 Р	-302 073 Р
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	Ставка дискон	14,50%	0,9667	0,9345	0,9034	0,8734	0,8443	0,8162	0,7890	0,7628	0,7374	0,7128	0,6891	0,6662	0,6440	0,6226
Денежный поток			0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Дисконтированный денежный поток			0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Итого			2 992 944 Р	3 013 942 Р	4 915 212 Р	5 109 020 Р	4 826 610 Р	4 822 314 Р	4 361 985 Р	4 374 944 Р	4 574 123 Р	4 775 071 Р	4 799 004 Р	4 806 895 Р	4 800 877 Р	4 980 495 Р
Денежный поток			2 942 713 Р	2 864 725 Р	4 516 363 Р	4 538 191 Р	4 144 633 Р	4 003 114 Р	3 500 461 Р	3 394 003 Р	3 430 411 Р	3 461 918 Р	3 363 464 Р	3 256 858 Р	3 144 513 Р	3 153 581 Р
ЧИСТАЯ ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ			181 191 314 Р													
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ			181 000 000 Р													

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения



Офисные помещения



Офисные помещения



Офисные помещения



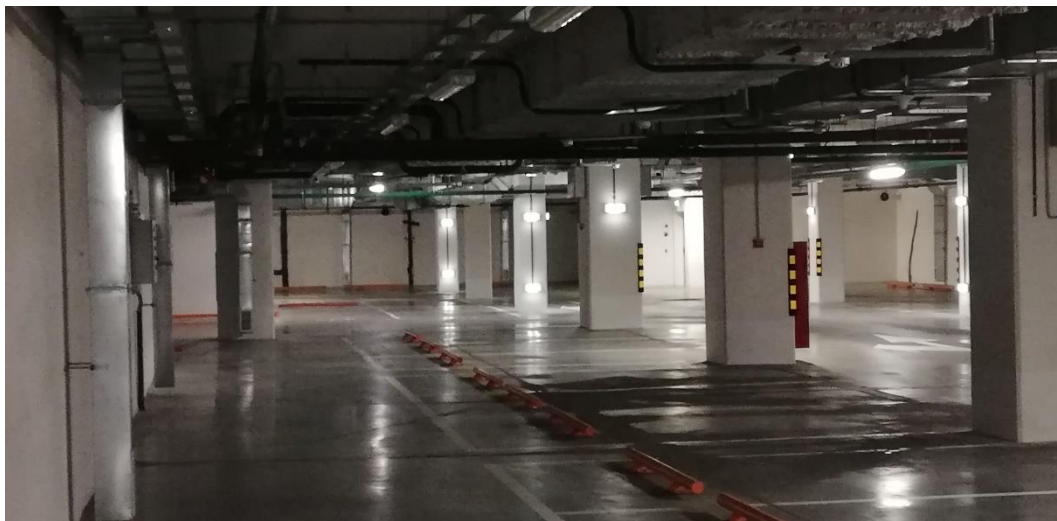
Офисные помещения



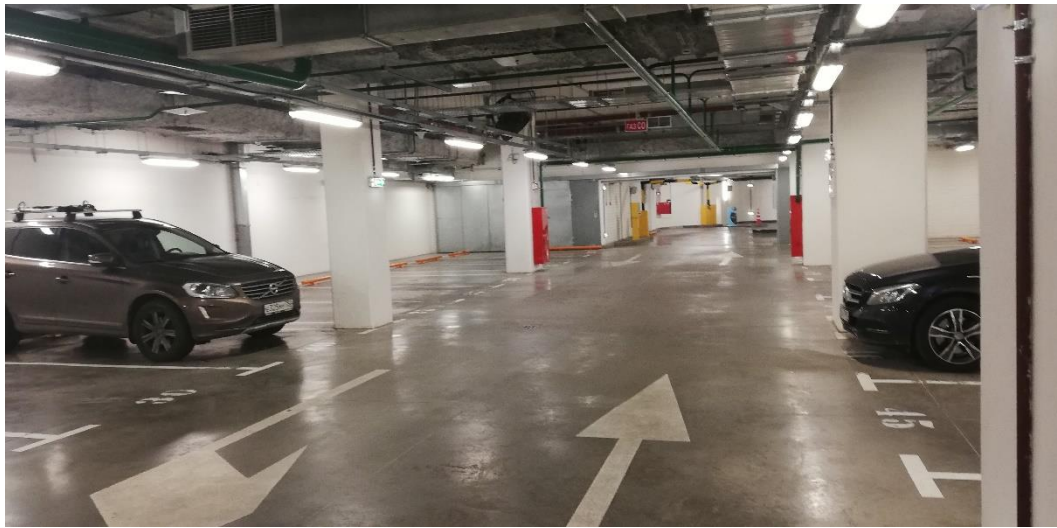
Офисные помещения



Подземный паркинг



Подземный паркинг



Подсобное помещение



Подсобное помещение



ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ И ПОЛОЖЕНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ

1. ПРЕАМБУЛА

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

2. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

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

3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОПЛАТЫ

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

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

3.8. В случае Вашего отказа от предоставленных нами Услуг до завершения оценки, Вы выплачиваете нам обоснованную часть вознаграждения и возмещаете другие оговоренные затраты. Если иное не согласовано в Договоре или в задании на оценку, в случае предоставления нами предварительных результатов, Вы обязаны оплатить компенсацию в размере 50% от общей цены услуг по Договору, а в случае предоставления нами предварительного отчета об оценке, Вы обязаны оплатить компенсацию в размере 75% от первоначально согласованной суммы вознаграждения.

3.9. Если нам поручено предоставлять Услуги одному из Ваших филиалов или ассоциированных / аффилированных компаний, или если Вы впоследствии требуете заменить Вас на завершающем этапе другой компанией, и мы не в состоянии, по любой причине, потребовать или получить оплату любых неуплаченных сумм, за Вами сохраняется основная ответственность по уплате указанных неуплаченных сумм, если указанный филиал, ассоциированная / аффилированная или иная компания не исполняет своих обязанностей по оплате наших Услуг.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСВОЕВРЕМЕННУЮ ОПЛАТУ

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

5. ИЗДЕРЖКИ

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

6. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ КЛИЕНТА

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

7. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ И БОРЬБА С КОРРУПЦИЕЙ

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

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

8. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

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

9. ПРЕКРАЩЕНИЕ УСЛУГ ПО УВЕДОМЛЕНИЮ

- 9.1. Если для оказания Услуг не установлено фиксированного периода времени, любая из сторон может прекратить исполнение поручения, передав другой стороне письменное уведомление за 14 дней.
- 9.2. При прекращении по уведомлению, Вы обязаны незамедлительно выплатить полную сумму вознаграждения, начисляемую за оказанные Услуги и проведенные работы до даты прекращения (а также согласованную сумму выплаты за досрочное прекращение) («Вознаграждение при прекращении») и оплатить все расходы или издержки, которые мы понесли или должны понести на дату прекращения.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 10.1. В случае непредоставления Вами в установленный срок информации, предусмотренной Договором и (или) заданием на оценку, Мы оставляем за собой право приостановить оказание услуг по настоящему Договору до предоставления всей недостающей информации и документации от Вас. Вы принимаете на себя ответственность за непредставление или представление не соответствующей действительности информации, а также за несвоевременное предоставление информации, повлекшее ненадлежащее выполнение нами своих обязательств по настоящему Договору. Мы не несем ответственности за недостоверность предоставленной нам информации и за объективность результатов оценки, основанных на такой информации.
- 10.2. По настоящему Договору Мы несем ответственность за прямые убытки, причиненные заказчику, заключившему Договор, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке объекта оценки, подписанном оценщиком. Причиненные убытки или имущественный вред подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- 10.3. Мы не несем ответственность за упущенную выгоду, а также иные косвенные убытки.
- 10.4. За исключением случаев, когда третьи лица привлекаются для оказания услуг от нашего имени, мы не отвечаем за продукцию или услуги, предоставленные третьими сторонами, а также от нас не требуется проверять или контролировать указанные третьи стороны, независимо от того, являются ли услуги или продукция третьих сторон побочными либо необходимыми в оказании наших Услуг Вам.
- 10.5. ООО «Кушман энд Вэйкфилд» несет ответственность по возмещению убытков по соответствующему Договору и (или) заданию на оценку в совокупном размере, не превышающем двадцатикратной стоимости услуг.
- 10.6. Мы освобождаемся от исполнения своих обязанностей в том объеме, в котором их исполнение задерживается или которому препятствуют обстоятельствами вне пределов нашего разумного контроля (например, забастовка, стихийное бедствие или террористический акт). Как только нам станет известно о любых обстоятельствах, которые приводят или могут привести к неспособности или задержке исполнения нами своих

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

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

11. ЗАЩИТА ДАННЫХ

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

12. ЭЛЕКТРОННЫЕ СРЕДСТВА СВЯЗИ

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

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

13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

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

14. ПЕРЕДАЧА ПРАВ

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

15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

2. БАЗА ДЛЯ ОЦЕНКИ

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

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

(i) Рыночная стоимость

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

(ii) Рыночная арендная плата

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

(iii) Стоимость при текущем использовании

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

(iv) Справедливая стоимость

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

(v) Прогнозируемая рыночная стоимость жилья

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

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

3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ПРИМЕНИМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 3.1. Если Заказчиком не выдано иных указаний, Исполнитель предоставляет Услуги в отношении любого объекта недвижимости, исходя из допущения, что:
- (vi) объект и любые существующие здания не имеют конструкционных дефектов;
 - (vii) все здания были построены с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость самого объекта или состояние здания;
 - (viii) все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
 - (ix) дороги и коллекторы, обслуживающие здание, были облагоустроены, и что объект имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
 - (x) отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект недвижимости, на строительство, на находящиеся на объекте недвижимости здания, в отношении которых оказываются Услуги, или

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

- (xi) все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта недвижимости соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожаробезопасности и охране труда и здоровья);
- (xii) объект недвижимости и все находящиеся на нем здания соответствуют требованиям к проектированию и строительству и имеют соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- (xiii) имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- (xiv) в состав объекта недвижимости входят сооружения и оборудование, которые, при предполагаемой продаже, обычно являются его частью, однако сооружения и оборудование, связанные с производственным процессом, осуществляемым на объекте недвижимости, а также движимость, присоединенная арендаторами к объекту недвижимости в целях бизнеса, исключаются из его состава;
- (xv) отражая потенциал развития любого объекта, что здание построено с использованием материалов хорошего качества и мастеров первого класса;
- (xvi) договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- (xvii) все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- (xviii) все помещения, которые не сдаются внаем и не заняты заемщиком или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- (xix) собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.

4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИМЕНИМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

5. СТРУКТУРА

- 5.1. Исполнитель не проводит структурного обследования какого-либо объекта недвижимости, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри сооружения или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект недвижимости не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет Исполнителя об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- 5.2. Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.

6. ОБМЕРЫ

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

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

- 7.1. Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта недвижимости и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- 7.2. При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект недвижимости и все существующие здания соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.

8. ИСКЛЮЧЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 8.1. Исполнитель не проверяет правоустанавливающие документы и, соответственно, полагается на то, что предоставленная ему информация является полной и достоверной. При отсутствии данных об обратном, Исполнитель допускает, что отсутствуют особые обременительные ограничения, обязательства или иные обременения, и что объект недвижимости обладает законным и несомненным правовым титулом. При предоставлении Исполнителю документов, Исполнитель принимает их к рассмотрению, но не принимает на себя ответственности за их аутентичное толкование.
- 8.2. Исполнитель будет принимать во внимание любую информацию об улучшении арендаторами арендуемых помещений, которую Заказчик может предоставить Исполнителю. Однако, если степень изменений или улучшений не будет подтверждена, Исполнитель предполагает, что помещение было сдано с теми изменениями и улучшениями, которые Исполнитель наблюдал во время инспекции (или, в случае непроведения инспекции, с теми, которые описаны в предоставленной Заказчиком информации).
- 8.3. При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель принимает, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- 8.4. Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты инспекции и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размера каждого объекта недвижимости, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- 8.5. В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- 8.6. Для недавно заверченного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые расходы в связи с оформлением прав владения (собственности) или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- 8.7. Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- 8.8. Любые предоставленные оценочные цифры не включают НДС 20%, если в отчете об оценке не указано иное.
- 8.9. Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- 8.10. Если иное не указано в Договоре, каждый объект недвижимости оценивается отдельно; в случае оценки портфеля объектов недвижимости, Исполнитель предполагает, что объекты недвижимости будут рекламироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно.

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

9. РЕГУЛИРУЕМАЯ ЦЕЛЕВАЯ ОЦЕНКА И КОНТРОЛЬ

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

состоят оценщики Исполнителя в соответствии с требованиями российского законодательства.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- Технический паспорт БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80;
- Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений;
- SkyLight business centre. Инвестиционное предложение. 2, 3, 6, 19, 20 этажи, Башня Б. Галс, 2021 г.;
- Отчет по обследованию технического состояния объектов недвижимого имущества: помещения в бизнес-центре SkyLight, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, Башня Б. ООО «Коллиерз Интернешнл», апрель 2021 г.
- Материалы для обсуждения (с приложениями) – Проект Скайлайт. КПМГ, 01.04.2021 г.;
- Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

Architectural floor plan of a building with a red outline. The plan shows a central corridor (4) with three rooms (1, 2, 3) on the left and three rooms (6, 7, 8) on the right. Staircases (5, 9) are located at the ends of the corridor. Dimensions are provided for various spaces and the overall building footprint. A red outline highlights the main structure, and a red 'XLI' label is present near the top center.

Overall dimensions and area:

- Overall width: 10.32 (top) and 10.31 (right)
- Overall height: 34.74 (left) and 34.74 (right)
- Overall area: 33.08 (top) and 33.08 (bottom)
- Overall perimeter: 8.28 (left) and 8.29 (right)
- Overall area: 898.5 (top center)

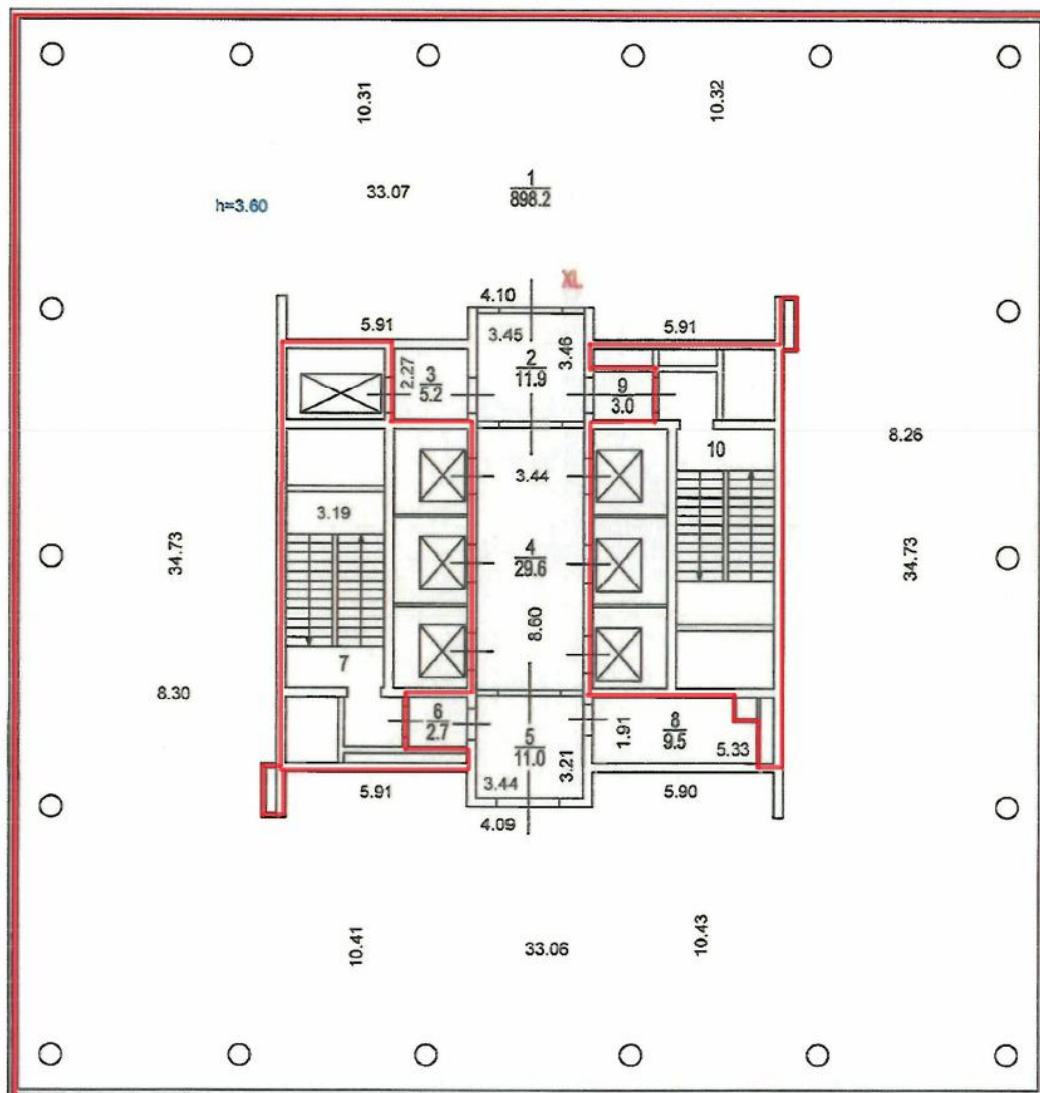
Room and corridor dimensions:

- Room 1: 3.45 (width), 11.9 (length)
- Room 2: 3.46 (width), 11.9 (length)
- Room 3: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 4: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 5: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 6: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 7: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 8: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 9: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 10: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 11: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 12: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 13: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 14: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 15: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 16: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 17: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 18: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 19: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 20: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 21: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 22: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 23: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 24: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 25: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 26: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 27: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 28: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 29: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 30: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 31: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 32: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 33: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 34: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 35: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 36: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 37: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 38: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 39: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 40: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 41: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 42: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 43: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 44: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 45: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 46: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 47: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 48: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 49: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 50: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 51: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 52: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 53: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 54: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 55: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 56: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 57: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 58: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 59: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 60: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 61: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 62: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 63: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 64: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 65: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 66: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 67: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 68: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 69: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 70: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 71: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 72: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 73: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 74: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 75: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 76: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 77: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 78: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 79: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 80: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 81: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 82: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 83: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 84: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 85: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 86: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 87: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 88: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 89: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 90: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 91: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 92: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 93: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 94: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 95: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 96: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 97: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 98: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 99: 3.44 (width), 11.9 (length)
- Room 100: 3.44 (width), 11.9 (length)

7 Сметерное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

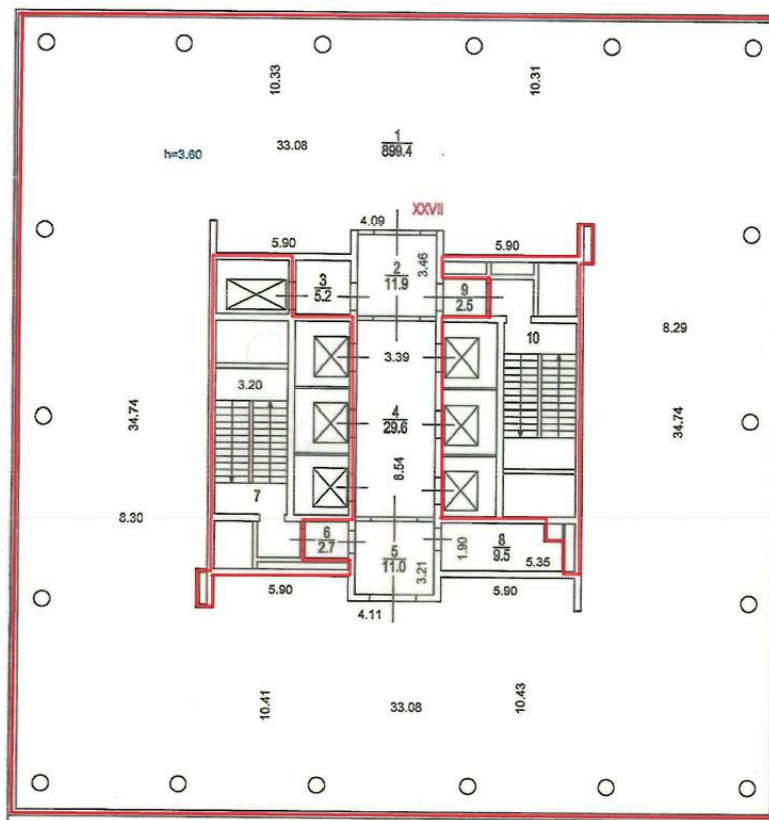
19 этаж

Ленинградский просп., д.39, стр.80



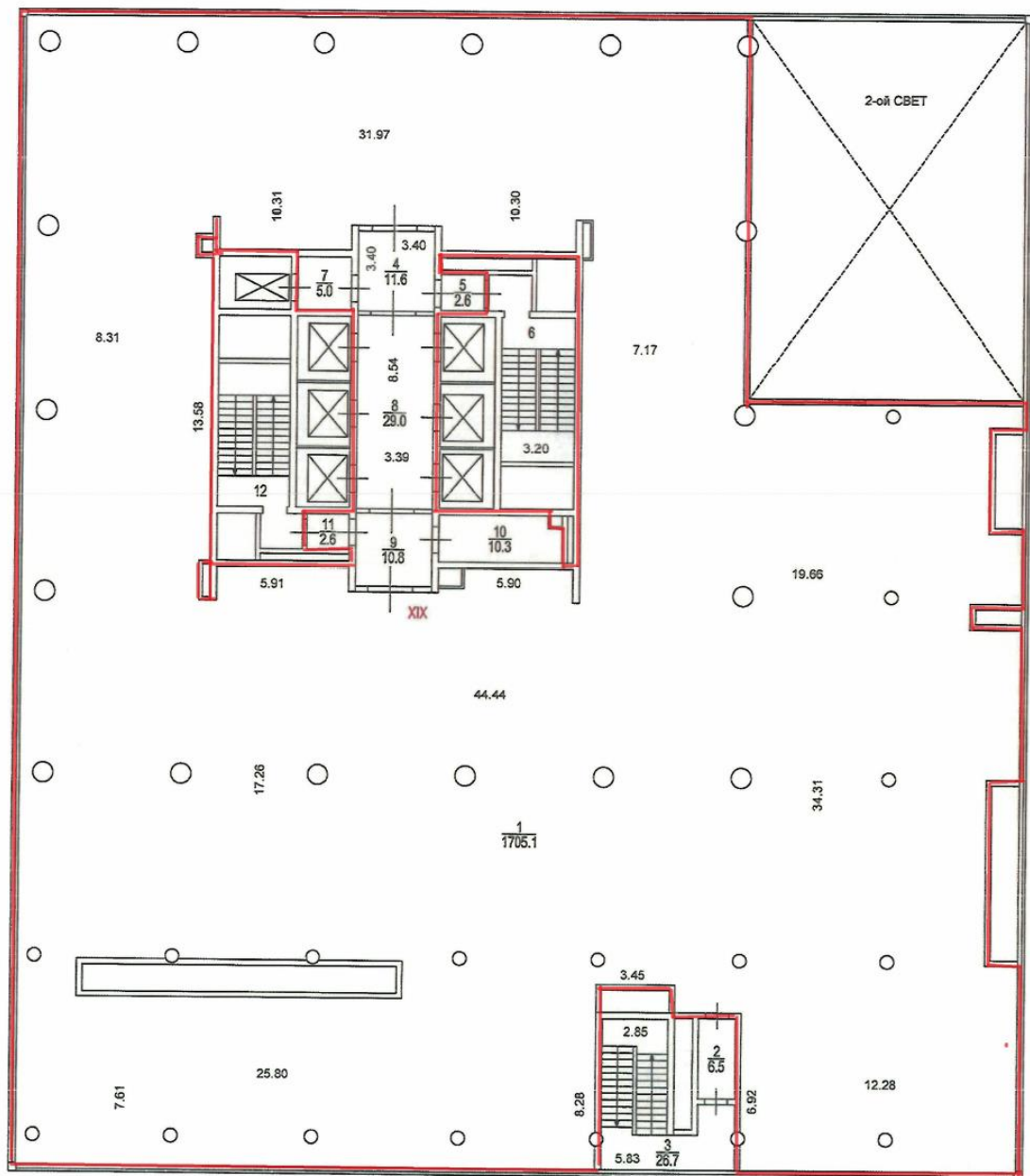
6 этаж

Ленинградский просп., д.39, стр.80



7
Сверное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

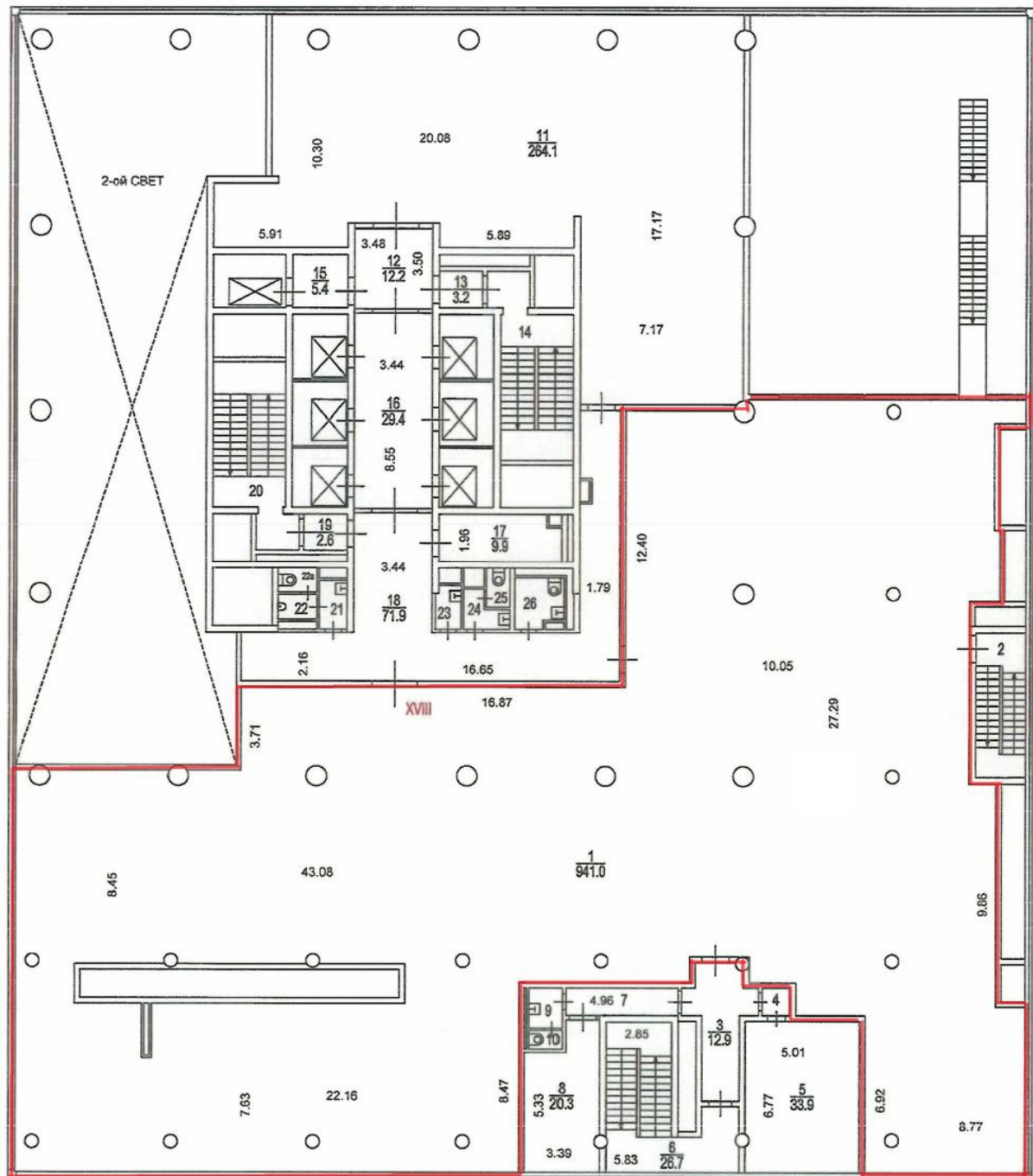
3 этаж Ленинградский просп., д.39, стр.80



Масштаб 1:200

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

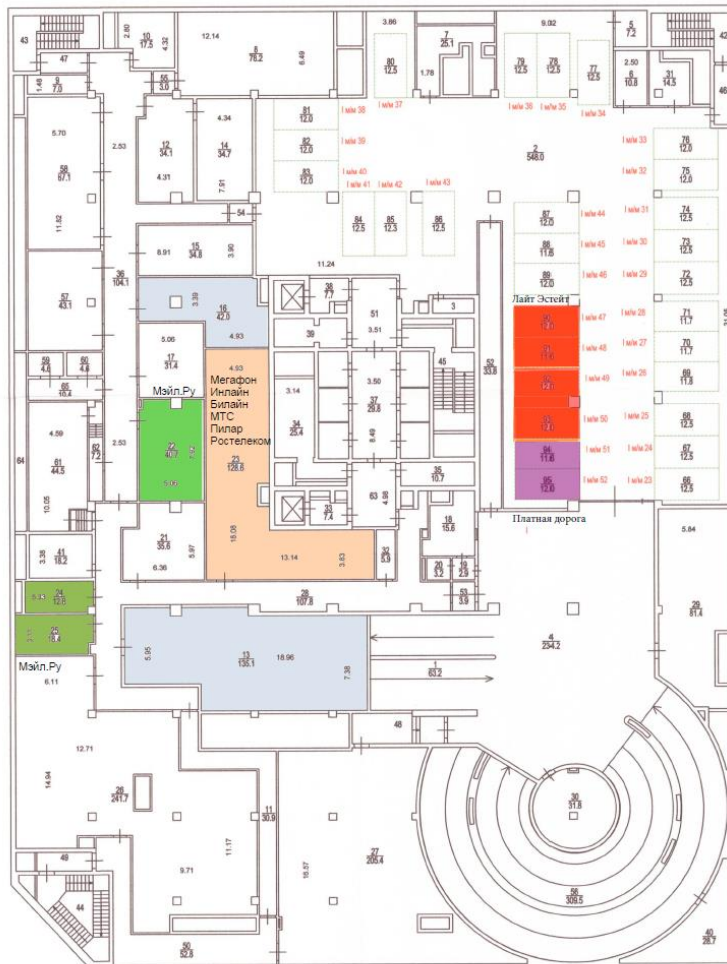
2 этаж Ленинградский просп., д.39, стр.80



Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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

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



Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



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



Ленинградский проспект
д. 39, стр. 80
Москва

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



Секторное
подразделение
департамент
государственной
оценки

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



Пятый этаж составлен по состоянию на
" 16 " 05 2012 г.
Исполнитель: *В.И. Тихонова* И.И.
Проект: *Матвеева Т.А.*
" 08 " 07 2013 г.

Судебное
экспертное учреждение
г. Москва



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



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

Объект продажи – имущественные права на помещения.

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



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ БЦ СКАЙЛАЙТ БАШНЯ Б:



Общая площадь здания	49 983,5 кв. м БТИ, вкл. подземную часть
Количество наземных этажей	27
Количество подземных этажей	5
Количество машиномест	352 шт.
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади БТИ или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади BOMA
Высота потолков	3,6 м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6х8,1 м и 6,1х8,1 м
Толщина колонн	• наземная часть 700х700 мм круглого сечения • подземная часть 900х900 мм, 600х600 мм, 1150х900 мм
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг/кв. м
Лифты	Скоростные лифты Thyssen-Krupp • Центральная лифтовая группа: 5 пассажирских (скоростью – 4,0 м/с и грузоподъемностью 1 600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью – 1,4 м/с и грузоподъемностью 1 600 кг) • Подземная часть: 2 пассажирских лифта (скоростью – 1,4 м/с и грузоподъемностью 1 600 кг)



ВНЕШНИЙ ВИД

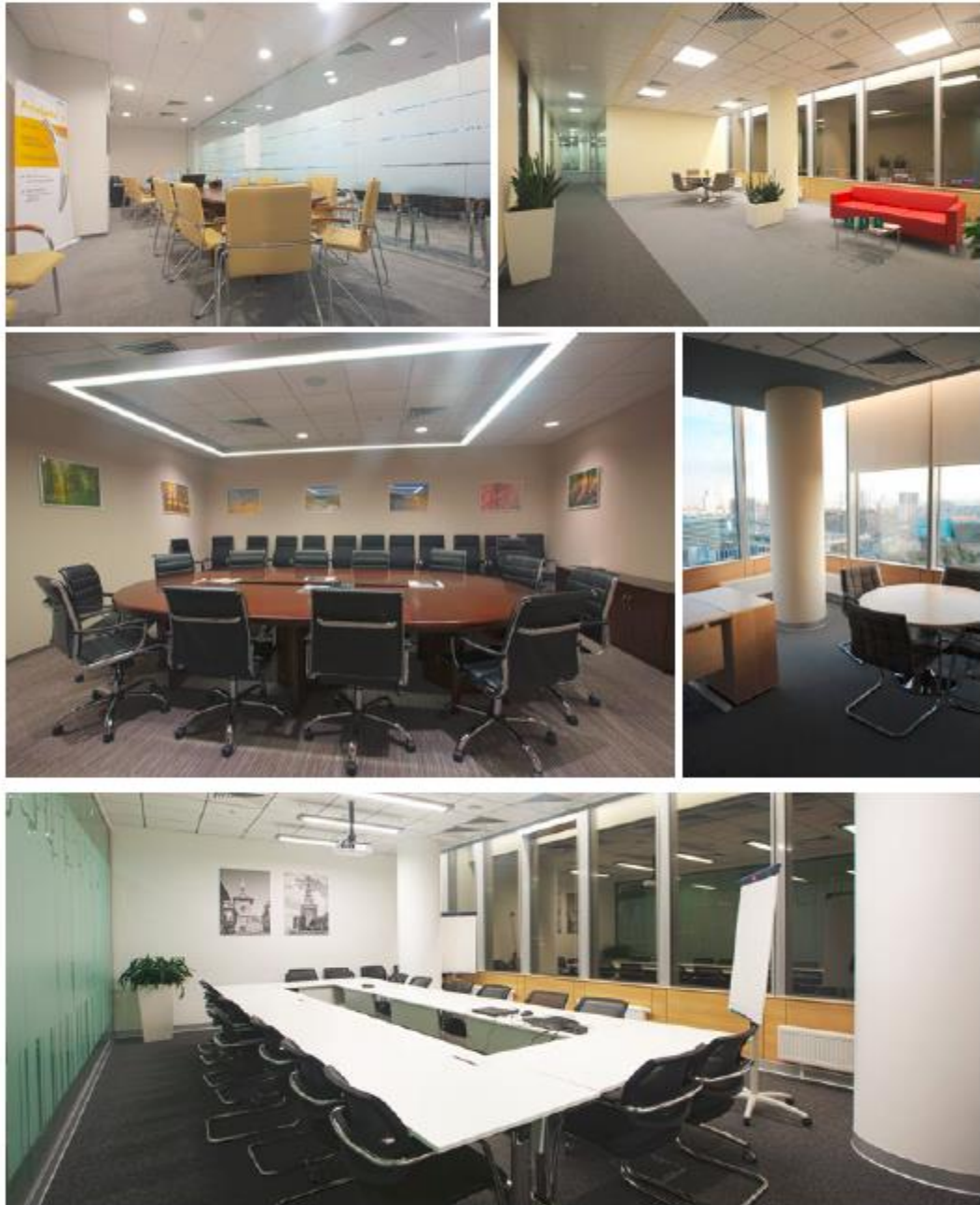


ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ПАРКИНГ



ГАС Интеллектуальный
development

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ГАС Интеллектуальный
development

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ГАС Интеллектуальный
департамент

valuation.cwrussia.ru