ОТЧЕТ №01-1-0/РД/1 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

01.04.2021

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

30.04.2021.

CUSHMAN & WAKEFIELD

30.04.2021.

Генеральному директору

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

г-ну Волгину О.Н.

Уважаемый Олег Николаевич!

В соответствии с Заданием № 1 от 28.04.2021 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г., заключенным между ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» и ООО «Кушман энд Вэйкфилд», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 7 080,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.

Оцениваемый объект недвижимости – офисные помещения, машиноместа в подземном паркинге, а также подсобные помещения, расположенные в бизнес-центре класса А «Скайлайт». По состоянию на дату подготовки данного отчета Объект оценки принадлежит ООО «Эксперт Недвижимость» на праве собственности. Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют по состоянию на дату оценки. Оцениваемое право – право собственности.

В нашем понимании, результаты оценки будут использованы для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении оцениваемого объекта недвижимости в состав активов фонда Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход».

Оценка выполнена по состоянию на 01.04.2021 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», иными Международными стандартами финансовой отчетности, положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014 соответственно; стандартами и правилами СРО ООО «Русское Общество Оценщиков».

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

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 01.04.2021 г. она составляет (округленно, без НДС):

2 303 000 000 руб.

Два миллиарда триста три миллиона рублей

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

Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, 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 6

1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 1 от 28.04.2021 г.) 9
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 12
1.4. Применяемые стандарты оценки 13
1.5. Сертификат качества 14
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 14
1.7. Неустойчивость рынка 16
1.8. Основные понятия и определения 16

2. Описание объекта 18

2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки 18
2.3. Местоположение 18
2.4. Характеристики 22
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта 22
2.4.2. Имущественные права на объект оценки 25
2.4.3. Площади 26
2.4.4. Арендаторы 26

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 30

4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 31

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 31
4.1.1. Глобальный контекст 31
4.1.2. Фундаментальные факторы 32
4.1.3. Потребление и сбережения 32
4.1.4. Бизнес 33
4.1.5. Инвестиции 34
4.1.6. Прогноз на 2021 г 34
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 35
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 35
4.3.1. Новое строительство 35
4.3.2. Спрос 36
4.3.3. Предложение свободных офисных площадей 38
4.3.4. Поглощение 39
4.3.5. Ставки аренды 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 40
4.4.1. Предложения по аренде сопоставимых офисов 40
4.4.2. Сделки по продаже сопоставимых офисов 41
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 42
4.5.1. Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости 45

4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ... 45

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке ... 47

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки ... 47
5.1.1. Методология оценки ... 47
5.1.2. Проведение процедуры согласования ... 47
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки ... 48
5.2. Доходный подход ... 49
5.3. Сравнительный подход ... 54
5.4. Затратный подход ... 54

6. Согласование результатов оценки ... 55

7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки ... 56

8. Распределение итоговой стоимости ... 57

Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации ... 60

Приложение 2. Копии документов оценщика ... 70

Приложение 3. Финансовые модели ... 76

Приложение 4. Фотографии объекта ... 81

Приложение 5. Основные условия и положения назначения оценщиков ... 85

Приложение 6. Основные принципы оценки ... 91

Приложение 7. Копии документов, предоставленных заказчиком ... 98

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

a. 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.

b. 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 собственности
Собственник (по состоянию на дату подготовки отчета):	ООО «Эксперт Недвижимость»

Источник: Cushman&Wakefield, Задание на оценку № 1 от 28.04.2021 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	2 303 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

Источник: Cushman&Wakefield

d. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №01-1-0/РД дата составления 30.04.2021. г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.04.2021 г. она составляет:

2 303 000 000 руб.
Два миллиарда триста три миллиона рублей
или
325 278 р. / кв. м общей площади помещений

e. 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 – отсутствуют по состоянию на дату оценки. Оцениваемое право – право собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости	справедливая
Дата оценки	01.04.2021
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в: 1. Выписки из ЕГРН (см. Приложение 1.1); 2. Материалы для обсуждения – Проект Скайлайт, КПМГ, 01.04.2021 г. 3. SkyLight business centre. Инвестиционное предложение. 2, 3, 6, 19, 20 этажи, Башня Б. Галс, 2021 г. 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 неправомочных 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 № 1 от 28.04.2021 г.)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 54-58	Нежилое помещение	47,5	77:09:0005008:3680	77:09:0005008:3680-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3631-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3591-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77:09:0005008:3591-77/051/2020-4 от 04.12.2020 (Аренда)
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 94,95	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3706	77:09:0005008:3706-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77:09:0005008:3706-77/051/2020-4 от 04.12.2020 (Аренда)
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 16	Нежилое помещение	42,0	77:09:0005008:3667	77:09:0005008:3667-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 6, пом. 1-6,8,9	Нежилое помещение	971,8	77:09:0005008:3611	77:09:0005008:3611-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77:09:0005008:3611-77/009/2018-2 от 20.11.2018 (Аренда)
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 13	Нежилое помещение	135,1	77:09:0005008:3660	77:09:0005008:3660-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под.2, пом. 12	Нежилое помещение	110,1	77:09:0005008:3614	77:09:0005008:3614-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.115-117	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3647	77:09:0005008:3647-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3645-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3791-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3800	77:09:0005008:3800-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3610-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
14	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 121-123	Нежилое помещение	37,2	77:09:0005008:3654	77:09:0005008:3654-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
15	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 2, ком. 1	Нежилое помещение	941,0	77:09:0005008:3593	77:09:0005008:3593-77/051/2020-3 от 08.09.2020	нет

№	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	1777,0	77:09:0005008:3600	77:09:0005008:3600-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3729-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77:09:0005008:3729-77/051/2020-4 от 04.12.2020 (Аренда)
18	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 20, ком. 1-6, 8,9	Нежилое помещение	971,4	77:09:0005008:3694	77:09:0005008:3694-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3664	77:09:0005008:3664-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
20	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 23	Нежилое помещение	128,6	77:09:0005008:3665	77:09:0005008:3665-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
21	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 24	Нежилое помещение	12,8	77:09:0005008:3666	77:09:0005008:3666-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
22	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 25	Нежилое помещение	18,4	77:09:0005008:3670	77:09:0005008:3670-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
23	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 90,91	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3690	77:09:0005008:3690-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77:09:0005008:3690-77/009/2017-3 от 02.05.2017 (Аренда)
24	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 92,93	Нежилое помещение	24,0	77:09:0005008:3691	77:09:0005008:3691-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3589-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
26	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 8	Нежилое помещение	31,3	77:09:0005008:3594	77:09:0005008:3594-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
27	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 11	Нежилое помещение	68,1	77:09:0005008:3582	77:09:0005008:3582-77/051/2020-5 от 08.09.2020	нет
28	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 68-71	Нежилое помещение	49,6	77:09:0005008:3602	77:09:0005008:3602-77/051/2020-5 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3590	77:09:0005008:3590-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3618-77/051/2020-2 от 08.09.2020	

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права собственности	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
						№ 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	77:09:0005008:3627-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77-77/009-77/009/058/2015-615/2 от 22.07.2015 (Аренда)
32	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 100-102	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3622	77:09:0005008:3622-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3636-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3637-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 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	77:09:0005008:3646	77:09:0005008:3646-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
36	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 118-120	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3653	77:09:0005008:3653-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
37	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 5	Нежилое помещение	33,9	77:09:0005008:3763	77:09:0005008:3763-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
38	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подв. 3 пом. 124	Нежилое помещение	12,4	77:09:0005008:3959	77:09:0005008:3959-77/051/2020-2 от 08.09.2020	нет
39	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 97-101	Нежилое помещение	62,1	77:09:0005008:3677	77:09:0005008:3677-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77:09:0005008:3677-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)
40	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 94-96	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3682	77:09:0005008:3682-77/051/2020-2 от 08.09.2020	№ 77:09:0005008:3682-77/009/2017-2 от 02.05.2017 (Аренда)

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 1 от 28.04.2021 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г.

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

a. 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.

b. 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» №433-040779/20 от 16 июня 2020 г., срок действия договора с 01.07.2020 по 30.06.2021 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 15.03.2018 №004889-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com
Местонахождение оценщика:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26

Источник: Cushman&Wakefield

c. 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: Дата присвоения	1047797054227 27.12.2004
Местонахождение:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cushmanwakefield.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	ОСАО «ИНГОССТРАХ» Страховой полис № 433-015443/20 (Дополнительное Соглашение №2 от 01.12.2020), действует с 01.12.2020 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Cushman & Wakefield

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

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

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра (30.04.2021 г.). Оценка объекта оценки проводится на дату в прошлом: на 01.04.2021 г. Оценщик провел осмотр объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.7. Неустойчивость рынка

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

Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения 30 января 2020 года "глобальной чрезвычайной ситуацией в области здравоохранения", оказала влияние на мировые финансовые рынки. Однако, в России на дату оценки рынки недвижимости демонстрируют объемы сделок достаточные для использования в качестве сопоставимых рыночных ориентиров, на которых можно основывать суждения о стоимости. Учитывая неизвестное влияние, которое может оказать COVID-19 на рынок недвижимости в России, мы рекомендуем Вам периодически проводить оценку этого имущества.

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Результат оценки» – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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[1]

ТАБЛИЦА 7

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО «Эксперт Недвижимость»
ОГРН:	11477446297973

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

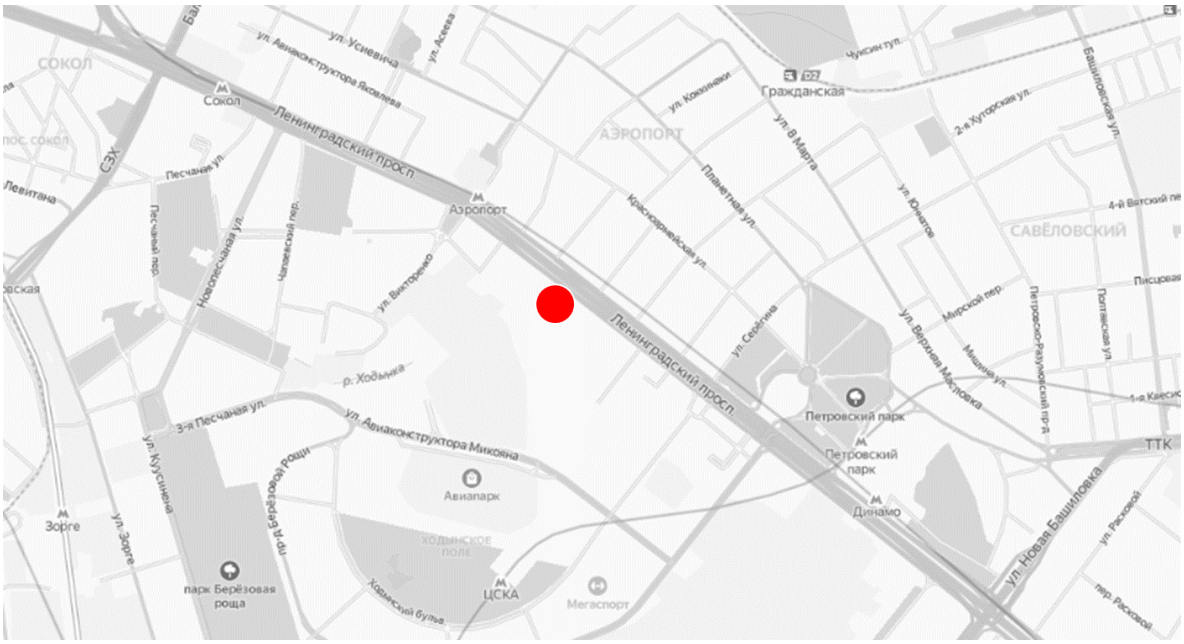
[1] По состоянию на дату подготовки отчета

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

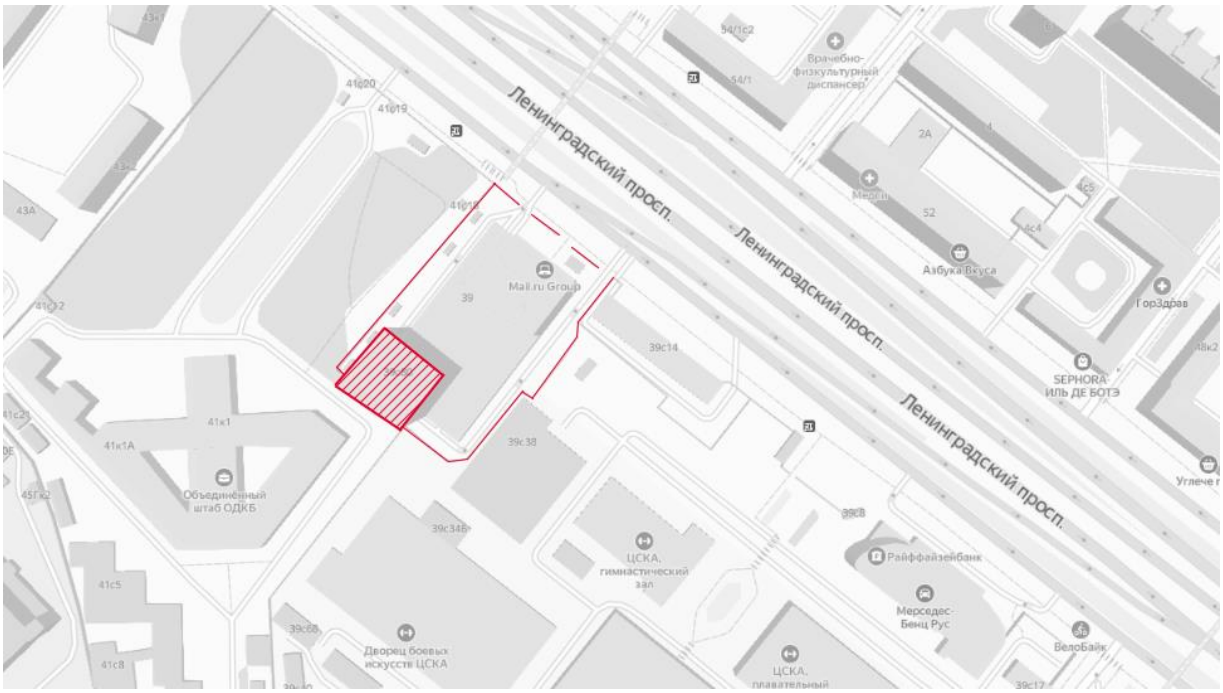
Многофункциональный комплекс, в котором расположены оцениваемые помещения, примыкает к Ленинградскому проспекту. В 2 км к северо-западу от Объекта оценки проходит Северо-Западная хорда, а в 2,5 км к юго-востоку расположена развязка с Третьим транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте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

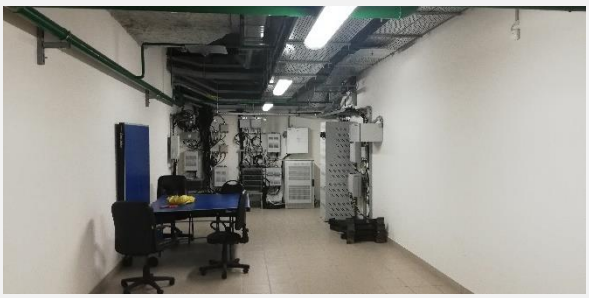
2.4. Характеристики

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 № 1 от 28.04.2021 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые

Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и подсобные помещения и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель[2]	ООО «Эксперт Недвижимость»
Вид права	Собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 1 от 28.04.2021 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	7 080,1 кв. м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв. м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 2, 3, 6, 19 и 20, а также на -5, -3, -2 и -1 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 х 8,1 м и 6,1 х 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 х 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 х 900 мм, 600 х 600 мм, 1150 х 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

[2] По состоянию на дату подготовки отчета

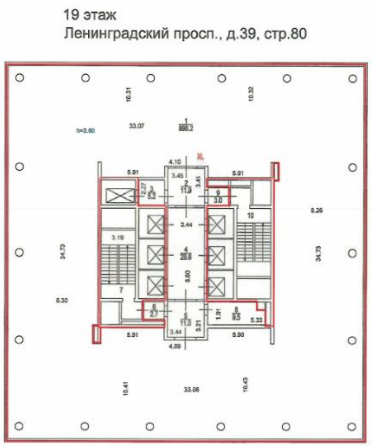
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная
Кондиционирование	Центральная система
Пожаротушение	спринклерное
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади (БТИ) или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади BOMA
Электроосвещение	Скрытая проводка
Лифты	Скоростные 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 типовых 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 подготовки отчета принадлежат ООО «Эксперт Недвижимость» на праве собственности. Данные о регистрации права собственности указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 1 от 28.04.2021 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

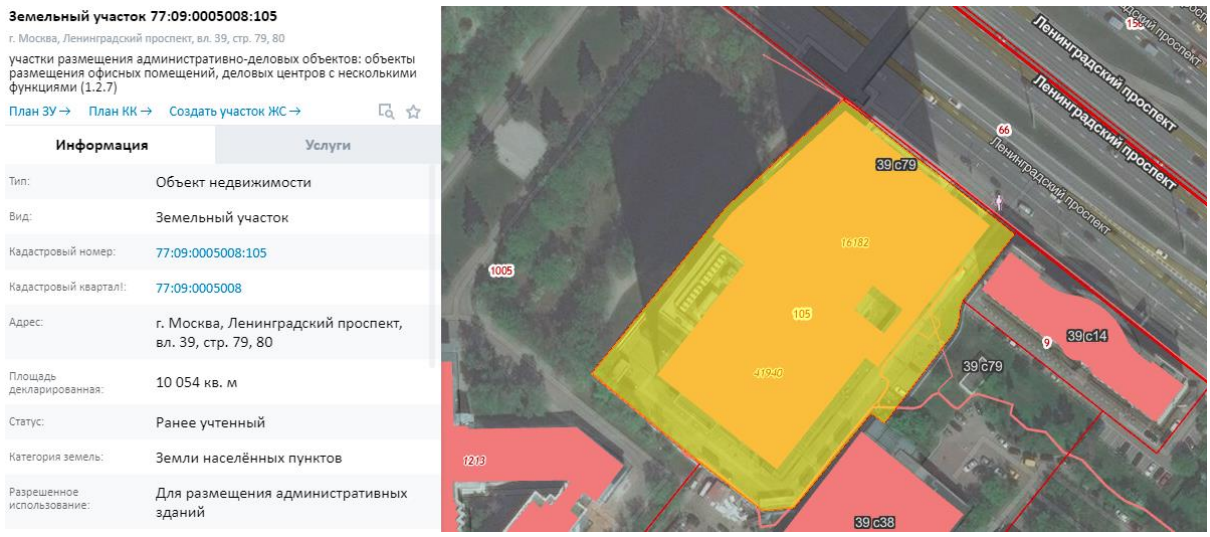
Детальная информация в отношении данного земельного участка приведена в нижеследующей таблице.

ТАБЛИЦА 10

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

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:



Источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274,37.53782764995877/18/@5w3tqxnjb?text=55.796646%2037.537058&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=77%3A9%3A5008%3A105

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И КОММУНИКАЦИИ

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 11

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:			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 BOMA)	–	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 6 361,3 кв. м (т.е. порядка 93% общей арендопригодной площади), тогда как 486,1 кв.м (т.е. 7% общей арендопригодной площади) было свободно. Помимо этого арендаторы занимали все 64 оцениваемых машиноместа в подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 795,1 кв. м).

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

ТАБЛИЦА 12

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, м2	Арендная ставка, у.е./м2/ год	Валюта	Фиксация, руб.	Индексация, %	Ставка OpEx, руб./м2	Валюта	Фиксация, руб.
1	Мэйл.ру	Офис	01.10.2020	13.04.2026	1 274,93	30 185	RUB		-			
2	Сити-Мобил	Офис	01.10.2020	13.04.2026	1 133,86	30 185	RUB		3,5%			
3	Мэйл.ру	Офис	16.01.2021	13.04.2026	1 060,32	38 942	RUB		4,0%	7 500	RUB	
4	Мэйл.ру	Офис	16.01.2021	13.04.2026	531,68	38 942	RUB		4,0%	7 500	RUB	
5	Платная дорога	Офис	06.07.2016	05.07.2021	523,40	38 942	RUB		3,8%	6 962	RUB	
6	Мэйл.ру	Офис	16.01.2021	13.04.2026	506,05	38 942	RUB		4,0%	7 500	RUB	
7	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Офис	15.08.2020	14.08.2021	483,40	867	USD	62	-	135	USD	62
8	Страйкер	Офис	04.11.2015	10.12.2023	453,40	886	USD	35		230	USD	35
9	Страйкер	Офис	04.11.2015	10.12.2023	227,61	886	USD	35		230	USD	35
10	Лайт Эстейт	Паркинг	01.04.2020	28.04.2024	62,1	463	USD	35	3,0%			
11	Инлайн технолоджис	Подсобное помещение	01.01.2021	31.12.2021	50,00	17 237	RUB		-	5 910	RUB	
12	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Паркинг	15.08.2020	14.08.2021	49,8	334	USD	62	-			
13	Лайт Эстейт	Паркинг	01.03.2020	28.04.2024	49,6	463	USD	35	3,0%			
14	Мэйл.ру	Паркинг	16.01.2021	13.04.2026	49,3	22 881	RUB		4,0%			
15	Лайт Эстейт	Паркинг	01.04.2020	28.04.2024	47,5	463	USD	35	3,0%			
16	Мэйл.ру	Подсобное помещение	01.12.2020	13.04.2021	40,70	194	USD	49	-			
17	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Паркинг	15.08.2020	14.08.2021	37,3	334	USD	62	-			
18	Мэйл.ру	Паркинг	16.01.2021	13.04.2026	37,2	22 881	RUB		4,0%			
19	Страйкер	Паркинг	01.02.2020	10.12.2023	37,2	457	USD	35				

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, м2	Арендная ставка, у.е./м2/ год	Валюта	Фиксация, руб.	Индексация, %	Ставка OpEx, руб./м2	Валюта	Фиксация, руб.
20	Лайт Эстейт	Паркинг	01.03.2020	28.04.2024	37,1	463	USD	35	3,0%			
21	Лайт Эстейт	Паркинг	01.04.2020	28.04.2024	37,1	463	USD	35	3,0%			
22	Лайт Эстейт	Паркинг	01.03.2020	28.04.2024	37,1	463	USD	35	3,0%			
23	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Подсобное помещение	10.01.2019	31.08.2021	31,70	194	USD	58	-			
24	Мэйл.ру	Паркинг	16.01.2021	13.04.2026	30,9	22 881	RUB		4,0%			
25	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Паркинг	15.08.2020	14.08.2021	30,9	334	USD	62	-			
26	Лайт Эстейт	Паркинг	01.03.2020	28.04.2024	28,5	463	USD	35	3,0%			
27	Лайт Эстейт	Паркинг	01.03.2020	28.04.2024	28,5	463	USD	35	3,0%			
28	Страйкер	Паркинг	01.02.2020	10.12.2023	25,7	457	USD	35				
29	Лайт Эстейт	Паркинг	01.04.2020	28.04.2024	24,9	463	USD	35	3,0%			
30	Страйкер	Паркинг	01.02.2020	10.12.2023	24,8	457	USD	35				
31	Лайт Эстейт	Паркинг	01.03.2020	28.04.2024	24,0	463	USD	35	3,0%			
32	Платная дорога	Паркинг	06.07.2016	05.07.2021	23,6	17 149	RUB					
33	Лайт Эстейт	Паркинг	01.04.2020	28.04.2024	23,6	463	USD	35	3,0%			
34	Лайт Эстейт	Паркинг	01.03.2020	28.04.2024	23,6	463	USD	35	3,0%			
35	Мэйл.ру	Подсобное помещение	01.12.2020	13.04.2021	18,40	194	USD	49	-			
36	Мэйл.ру	Подсобное помещение	01.12.2020	31.10.2021	12,80	194	USD	49	-			
37	Платная дорога	Паркинг	06.07.2016	05.07.2021	12,4	17 149	RUB					
38	Мэйл.ру	Паркинг	16.01.2021	13.04.2026	12,4	22 881	RUB		4,0%			
39	Ростелеком	Подсобное помещение	05.07.2018	04.07.2023	4,00	-	RUB					

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, м2	Арендная ставка, у.е./м2/ год	Валюта	Фиксация, руб.	Индексация, %	Ставка OpEx, руб./м2	Валюта	Фиксация, руб.
40	МТС	Подсобное помещение	01.12.2012	30.11.2026	3,00	16 667	RUB		-			
41	Вымпел-Коммуникации	Подсобное помещение	01.09.2020	31.07.2021	2,00	60 000	RUB		-			
42	Пилар	Подсобное помещение	15.12.2016	15.11.2026	2,00	133 844	RUB		-			
43	Мегафон	Подсобное помещение	01.10.2015	31.08.2026	2,00	36 053	RUB		-			

Источник: данные, предоставленные Заказчиком; Материалы для обсуждения (с приложениями) – Проект Скайлайт. КПМГ, 01.04.2021 г.

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 (более 90% 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 использование 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]

4.1.1. Глобальный контекст

На фоне общего консенсуса относительно приоритета безопасности в мире растет усталость от локдаунов. Во 2 квартале возможно мы увидим попытки национальных правительств выйти из локдаун-коалиции.

Несмотря на высокие темпы вакцинации в развитых экономиках, восстановление глобальных коммуникаций будет возможно только после достижения популяционного иммунитета в отстающих странах. Преимущество имеют крупные экономики (Китай, США), не имеющие внутренних границ – эти страны могут возобновлять экономическую активность без оглядки на партнеров. Европа оказалась в более сложном положении.

Во втором квартале, по мере того, как ситуация стабилизируется и горизонт планирования отодвинется, возможна активизация инвестиционного рынка и изменение ценообразования.

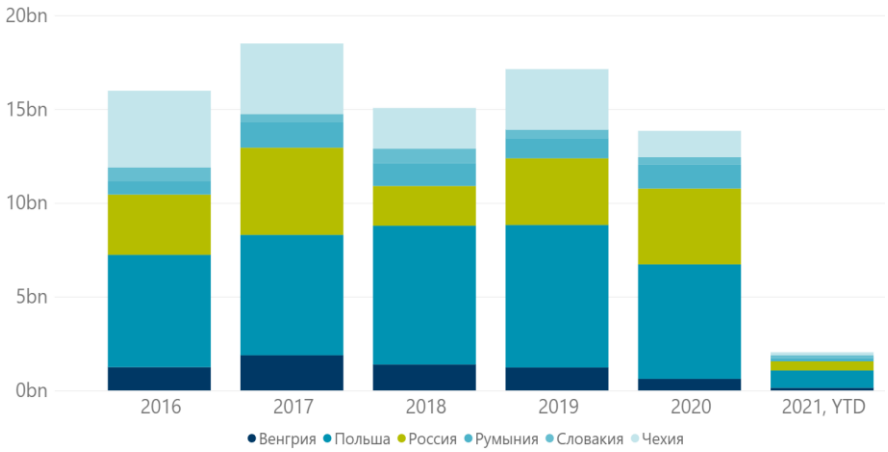
Первый квартал 2021 года продемонстрировал минимальную инвестиционную активность. Однако прогнозы по годовым объемам пока не пересматриваются.

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы по состоянию на 01.04.2021г., евро

2,2
млрд евро
Объем инвестиций в Восточной Европе в 1 кв. 2021г.

REAL CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics



Источник: отдел исследований C&W

[4] Обзор рынка Отдела исследований Cushman & Wakefield MARKETBEAT, 1 кв. 2021 г., апрель 2021

4.1.2. Фундаментальные факторы

-3,1%

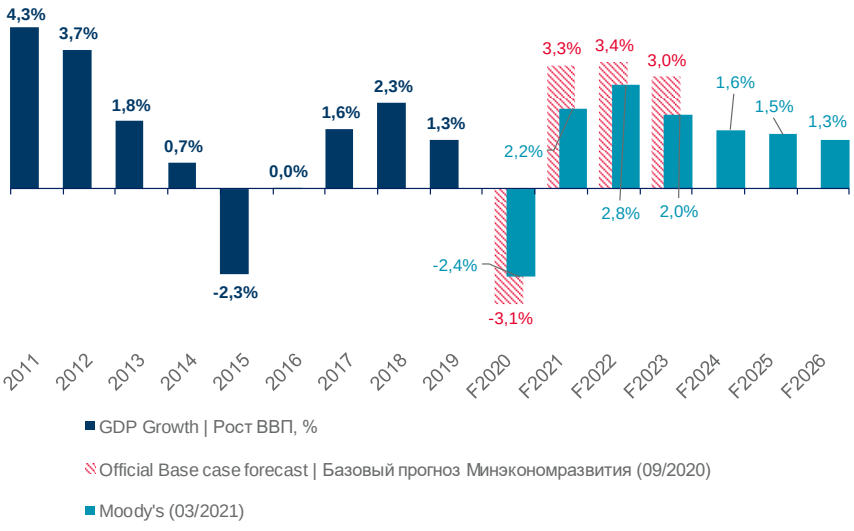
Падение ВВП России

По итогам 2020 г.

1,2%

Прогнозируемый среднегодовой темп роста ВВП

В 2020 – 2030 гг.



Источник: Минэкономразвития, Moody's Analytics

Источник: отдел исследований C&W

- В реальных показателях экономика РФ восстановится до уровня 2019 года к середине 2022 г. Пандемия отняла у нас 3 года.
- Разрыв между потребительской инфляцией и дефлятором ВВП, сформировавшийся в 2020 году, будет компенсирован в 2021, что приведет к опережающему росту цен производителей и снижению рентабельности.
- Потребительский сектор в 2020 году потерял более 13% и будет отставать от других секторов экономики.
- В 2021 г. продолжается рост безработицы.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,19	-2,37	**2,15**	2,77	1,98
RUB/USD	64,7	72,1	**70,11**	66,82	62,61
ИПЦ, %	4,4	3,39	**5,15**	4,17	4,00
Дефлятор ВВП, %	4,10	-3,78	**13,62**	3,47	5,42
Кредитная ставка, %	7,32	5,05	**4,25**	4,44	5,06
Госдолг, % от ВВП	13,95	20,16	**24,61**	25,73	22,69
Потребительские расходы, %	2,75	-13,19	**0,78**	1,04	1,98
Оборот розничной торговли, %	1,95	-4,18	**4,48**	0,42	0,17
Безработица, %	4,6	5,91	**6,61**	6,16	5,73
Мировая цена на нефть BRENT	64,18	43,21	**64,50**	62,97	63,36

Источник: Moody's forecast as of March 2021

Источник: отдел исследований C&W

4.1.3. Потребление и сбережения

2020 год принес прирост ипотечного долга домохозяйств на 21%. За тот же период потребительский долг вырос лишь на 7,7%. Снижение процентных ставок привело к тому, что процентная нагрузка на домохозяйства не выросла, а активное досрочное погашение ипотечных кредитов свидетельствует о сохранении потенциала этого рынка. Скорее всего рост

продолжится, хоть и не столь активный, поэтому розничный сектор будет испытывать дефицит платежеспособного спроса.

21%

Рост ипотечного долга в России 2020 г.

Исторический рекорд

29%

Рост потребительского долга в Москве 2020 г.

Источник: ЦБ РФ

Источник: отдел исследований C&W

4.1.4.Бизнес

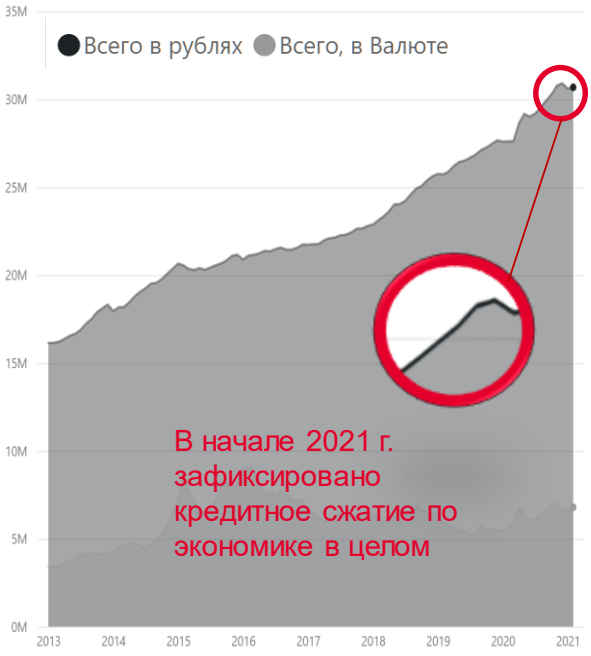
Корпоративный долг показывал положительную динамику в 2020 году, что неудивительно, так как компаниям пришлось компенсировать выпадающие доходы за счет наращивания долга.

В конце 2020-начале 2021 наметилась тенденция к кредитному сжатию в экономике. Пока оно не сравнимо по масштабам с 2015 годом, однако является тревожным сигналом. Повышение ключевой ставки до 4,5% также окажет сдерживающее влияние на кредитование бизнеса. Пока действия ЦБ осторожны и аккуратны, однако, мы будем внимательно следить за динамикой корпоративного долга.

Задолженность предприятий оптовой и розничной торговли, млн руб.

Источник: ЦБ РФ

Корпоративный долг в России, млн руб.

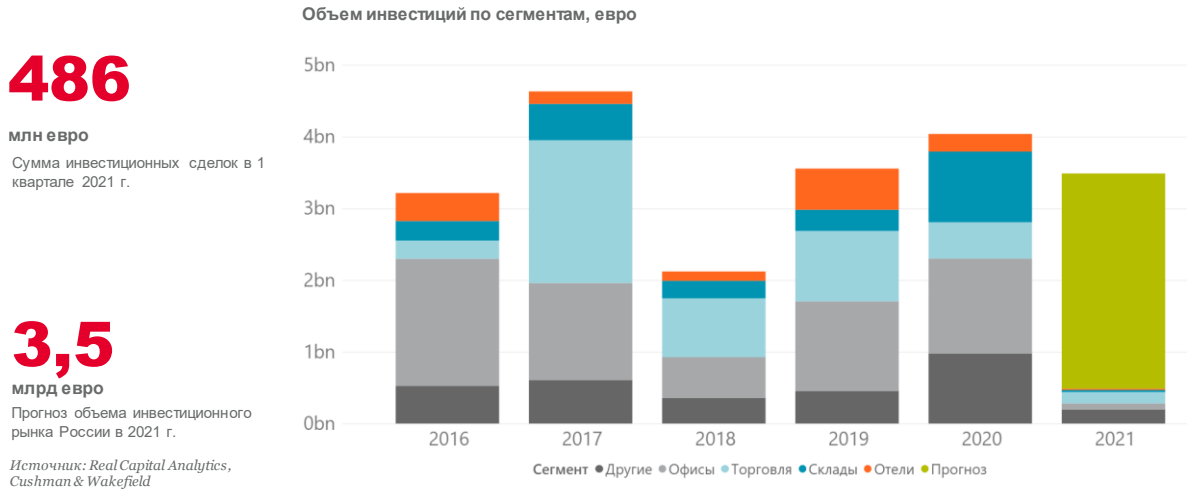


Источник: отдел исследований C&W

В розничной и оптовой торговле ситуация предсказуемая. Долг сократился примерно на 25% в марте 2020 года и остается на этом уроне по сию пору. Кредитование торговли определяет количество и ассортимент товаров в цепочках поставки. Торговое кредитование краткосрочное и не чувствительно к ключевой ставке, поэтому отсутствие роста долга по мере отмены локдаунов можно списать на пессимизм ритейлеров относительно объемов продаж в 2021 г.

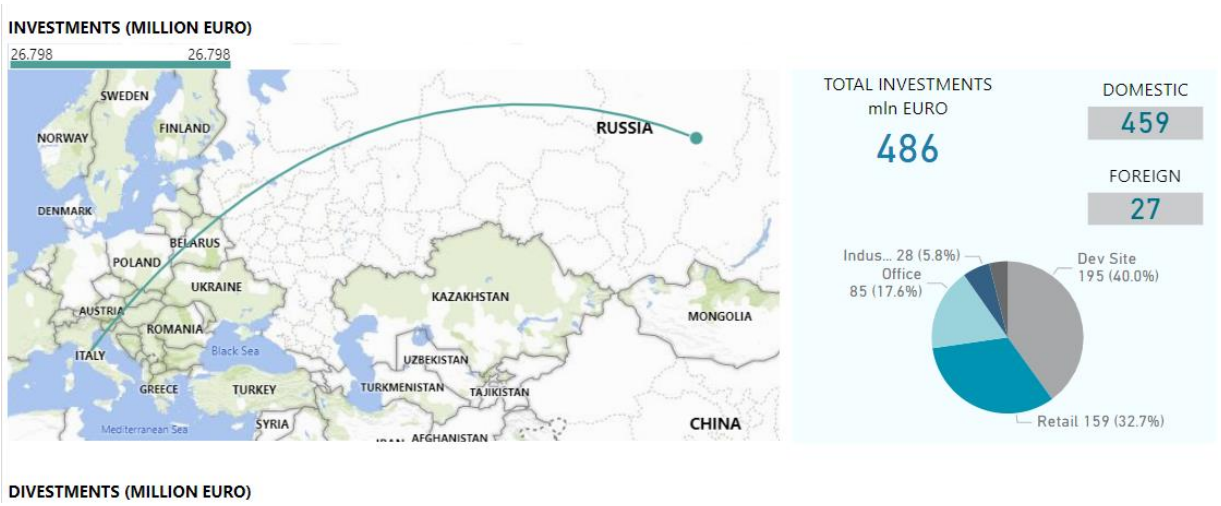
4.1.5. Инвестиции

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Мы ожидаем, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять 3-4 млрд евро.



Источник: отдел исследований C&W

В начале 2021 года трансграничные инвестиции составили лишь 10% от общего объема. На пандемическую инвестиционную паузу наложилась экономическая и геополитическая неопределенность.



Источник: отдел исследований C&W

4.1.6. Прогноз на 2021 г.

- Центробанк завершил цикл снижения ключевых ставок. Россия присоединилась к клубу развивающихся рынков с растущими процентными ставками.
- «ИНФЛЯЦИЯ» - главное слово 2021 года. Следует обращать внимание не только на индекс потребительских цен, но и на цены производителей и на дефлятор ВВП.

- Спрэд между потребительской инфляцией и ростом производственных издержек будет создавать напряжение в экономике.
- В первом полугодии деловая активность будет низкой.
- Основная интрига заключается в параметрах макроэкономического прогноза, который готовит правительство.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

- Доля свободных площадей в конце первого квартала составила 11,4%. Показатель продолжит расти ввиду сдержанной активности арендаторов и зафиксируется на уровне 12-12,5% к концу года.
- Поглощение, скорее всего, останется в положительной зоне за счет ввода крупных объектов built-to-suit в 2021 году.
- В 2021 году активность арендаторов остаётся на уровне 2020 года, однако будут происходить изменения в структуре спроса.
- Новое строительство 2021 года превысит показатель прошлого года за счет ввода нескольких крупных built-to-suit проектов. В 2022 году показатель снизится. Сохранится дефицит качественных крупных блоков.

В текущем году рынок полноценно ощутит негативный эффект кризисного 2020 года. К концу 2022 года рынок начнет восстанавливаться и войдет в фазу роста в 2023-2024 году.

Москва 1 кв. 2021 г.
Класс А, В+ и В-

18,6 млн кв. м
Общее количество офисных помещений

310 тыс. кв. м
Новое строительство

2,1 млн кв. м (11,4%)
Количество свободных площадей

432 тыс. кв. м
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

9%
Ставка капитализации на «прайм» офисы

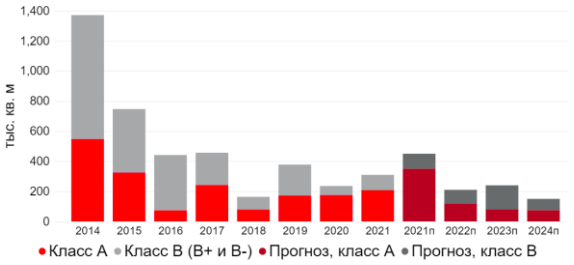
Источник: отдел исследований C&W

4.3.1. Новое строительство

В 2023-2024 гг. ожидается начало восстановления и последующий рост после умеренной активности арендаторов и сдержанных показателей офисного рынка в 2021-2022 гг.

Прогноз нового строительства 2021 года был пересмотрен в сторону повышения - показатель будет на уровне 450 тыс. кв. м. Ожидается ввод объектов, которые перенесли сроки открытия с 2020 года, в том числе ряда крупных объектов built-to-suit. Двукратное снижение нового строительства в 2022 году связано с отсутствием крупных проектов built-to-suit и сохранением спекулятивного строительства на уровне 2021 года. Минимальные объемы нового строительства мы увидим в 2023-2024 гг.

Новое строительство

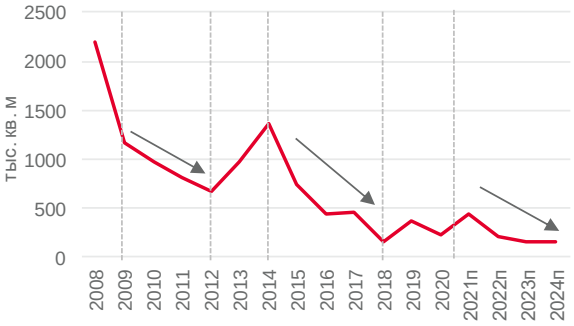


Новое строительство и поглощение

Источник: отдел исследований C&W

Девелоперский цикл составляет в среднем 3-4 года, и сейчас мы видим завершение проектов, начатых до 2020 года. В кризис, как правило, начало строительства новых объектов откладывается. Эффект или «эхо» кризиса становится заметным по прошествии двух-трех лет с момента начала спада. Поэтому ощутимые последствия кризиса мы увидим в 2023-2024 гг.

Новое строительство и кризисы



Источник: отдел исследований C&W

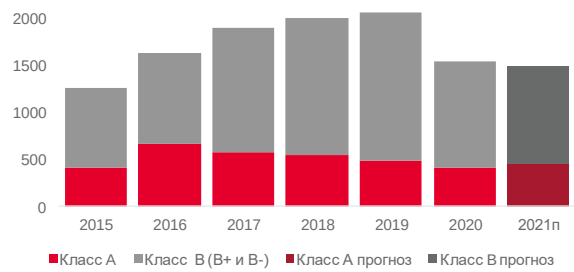
82% нового строительства квартала представлено объектами built-to-suit.

За первые три месяца 2021 года было введено 310 тыс. кв. м офисных площадей в классах А и В – это на 30% больше, чем за весь прошлый год. Стремительный рост показателя связан с вводом двух крупных built-to-suit проектов. 56% нового строительства квартала представлено бизнес-кластером Ростех-Сити, офисная площадь которого составляет 174 тыс. кв. м. Одним из наиболее ожидаемых к вводу объектов стал БЦ Два Капитана, площади в котором займет Московская областная дума. Пользующийся популярностью у арендаторов Ленинградский коридор пополнился новым бизнес-центром класса А - Аркус 4 (18 тыс. кв. м).

4.3.2. Спрос

В начале 2021 года предпосылки для роста объема спроса отсутствуют, показатель не превысит уровень прошлого года.

Объем сделок по классам, тыс. кв. м



Источник: отдел исследований C&W

Объем спроса первых трех месяцев 2021 года остался на уровне аналогичного периода прошлого года и составил 432 тыс. кв. м. В настоящий момент нет предпосылок для существенного изменения динамики годового показателя по сравнению с 2020 г. Стоит также помнить о том, что квартал – слишком короткий период для определения тенденций будущих периодов. Мы ожидаем, что к концу года объем спроса не покажет роста по сравнению с 2020 годом и будет на уровне 1,5 млн кв. м.

Крупнейшие сделки новой аренды, 1 кв. 2021 г.

Источник: отдел исследований C&W

Офис как место коллективного труда

Необходимость личного взаимодействия сотрудников подтверждает востребованность офисных пространств и трансформирует подходы к их организации.

Зачастую спонтанная коммуникация коллег в офисе может привести к созданию нового продукта, а обмен идеями – к переосмыслению привычных подходов к решению задач. Именно поэтому виртуальные встречи не станут полноценной заменой личному общению. В процессе брейнсторминга сам офис становится частью креативного процесса. В условиях гибридного формата работы создание креативных пространств для коллабораций и всех видов коммуникаций (командные обсуждения, приватные дискуссии) может существенно повысить эффективность рабочего процесса и вовлеченность сотрудников.

Все вышеперечисленное привело к укреплению функций офиса как «хаба» и «витрины» компании, отражающей корпоративные ценности. В связи с трансформацией роли офиса и внедрением удаленной работы в жизнь сотрудников повысилась вариативность рабочих пространств.

Ранее выбор офиса был напрямую связан с количеством работающих в компании сотрудников. Сейчас у организаций появилась маневренность в организации рабочего пространства. Так, переформатировав офис и сократив занимаемые площади, можно сэкономить и позволить себе арендовать небольшую площадь в качественном здании в центре. Или, наоборот, оптимизировать затраты, выбрав офис в децентрализованной локации. В данном случае класс здания и ставка зависит от возможностей арендатора, однако общий уровень ставок ниже, чем в центре. Компании, осуществляющие деятельность в научной/инновационной сфере, могут заинтересоваться арендой офиса в тематическом кластере. Другие потенциальные арендаторы офисов могут рассмотреть возможность организации «хабов» для работы в различных районах города в зависимости от мест проживания сотрудников.

Гибкие рабочие пространства: офис как сервис

Сотрудники компаний стали воспринимать офис как сервис – теперь он выполняет роль витрины корпоративных ценностей, центра обучения, зоны для взаимодействия команд и коллабораций сотрудников.

33% сделок новой аренды, заключенных с участием крупнейших консультантов в первом квартале, были закрыты в гибких рабочих пространствах. Средний размер сделки составляет 1 373 кв. м.

Но половина всего объема сделок консультантов в гибких офисных пространствах меньше 748 кв. м. Сделки, площадь которых превышает 1 000 кв. м, единичны. Примером такой сделки выступает аренда 6 тыс. кв. м компанией «Ситроникс» в гибком офисе, расположенном на Волгоградском проспекте, 32.

За первые три месяца 2021 года предложение гибких рабочих пространств выросло на 12 тыс. кв. м. Для сравнения – в первом квартале прошлого данное значение было выше на 37%. Это связано с тем, что еще пару лет назад сегмент был преимущественно представлен спекулятивными площадками, а сейчас операторы отдают предпочтение открытию новых локаций после заключения сделок формата built-to-suit.

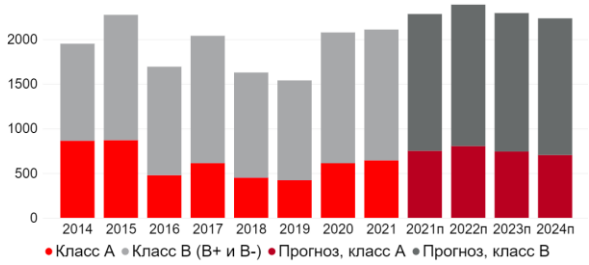
В ближайшие годы развитие гибких офисов продолжится, так как переход на гибридный формат работы формирует новые подходы к использованию офисных пространств. Так, компании при желании переформатировать офис в гибкое рабочее пространство могут выбрать один из следующих вариантов:

- арендовать готовый гибкий офис
- формат built-to-suit/аренда по операторской модели – арендатор самостоятельно выбирает помещение, заключает договор аренды с собственником, приглашает оператора для отделки и управления помещением
- самостоятельно переоборудовать офис с учетом гибкого графика работы сотрудников.

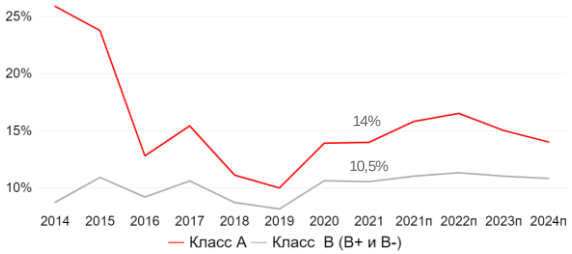
4.3.3. Предложение свободных офисных площадей

В Москве доля свободных площадей на конец первого квартала составила 11,4%. Значение показателя осталось на уровне конца 2020 года как в целом по рынку, так и отдельно по классам А и В.

Свободные помещения*



Доля свободных помещений*



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

Источник: отдел исследований C&W

В апреле индикатор продолжил расти. К концу 2021 года уровень вакансии достигнет 12,2% (+ 0,6 п.п. к текущему значению). Незначительный рост показателя связан с тем, что в прошедшем году большинство компаний уже среагировало на экономические последствия пандемии, сократив занимаемые площади или трансформировав стратегию использования офиса. Дополнительным фактором роста показателя выступит отсутствие драйверов роста частного сектора и стагнация экономики. В 2022 году уровень вакансии продолжит расти, а в 2023 году на фоне восстановления спроса показатель вернётся к уровню 12%.

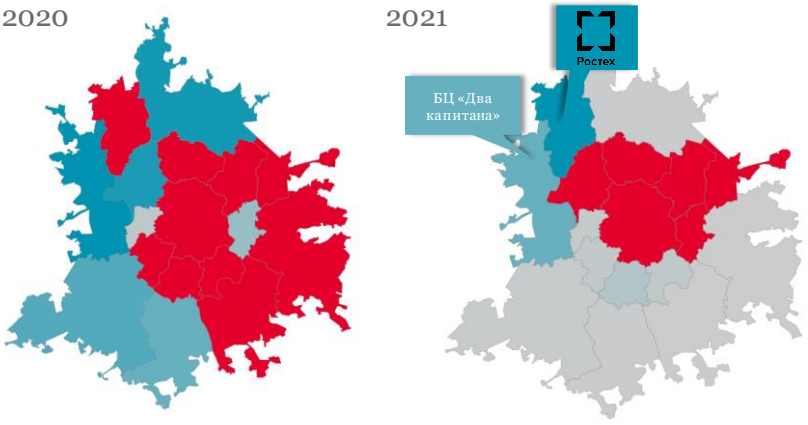
4.3.4. Поглощение

Поглощение вышло в положительную зону в 1 кв. 2021 г. за счет ввода крупных объектов built-to-suit.

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.

277
тыс. кв. м
Чистое поглощение
1 кв. 2021 г.

245
тыс. кв. м
Чистое поглощение
Прогноз на 2021 г.

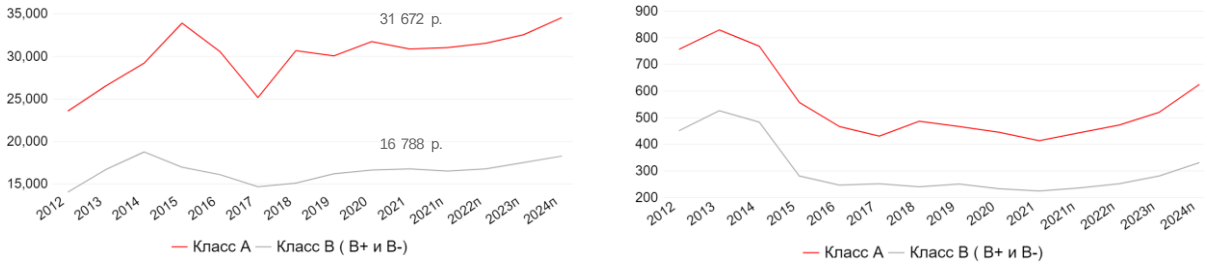


Источник: отдел исследований C&W

4.3.5. Ставки аренды

Арендные ставки вернутся к росту в 2023-2024 гг.

Ставки аренды в рублевом исчислении*



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

Источник: отдел исследований C&W

По итогам первых трех месяцев 2021 года средневзвешенная ставка аренды снизилась на 2% по сравнению со значением 2020 года. При этом в классе А показатель снизился на 5,8% - интерес арендаторов направлен в сторону наиболее экономически выгодных вариантов размещения. В классе В ставка аренды выросла на 2,3%.

По нашим прогнозам, в 2021-2022 гг. арендные ставки номинально останутся на уровне 2020 г., однако в реальном исчислении рынок столкнется с падением показателя. Накопленное инфляционное давление будет определять заметный рост ставок на фоне восстановления спроса в 2023-2024 гг.

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

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:

ПАСПОРТА ОБЪЕКТОВ В ЗОНЕ КОНКУРЕНЦИИ

Knight Frank

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
OPEX, 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
OPEX, 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
OPEX, 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.

[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

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
OPEX, 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
OPEX, 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
OPEX, 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 по состоянию на апрель 2021 г. 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:

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

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

Таким образом, по данным компании Knight Frank, цена продажи по данным сделкам находилась в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной[6] площади рассматриваемых объектов.

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 14

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 входя с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное

		использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

4.5.1. Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения[7]:

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

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

- На рынке офисной недвижимости доля свободных площадей в конце 1 кв. 2021 г. составила 11,4%.
- Поглощение, скорее всего, останется в положительной зоне за счет ввода крупных объектов built-to-suit в 2021 году.

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

- В 2021 году активность арендаторов остаётся на уровне 2020 года, однако будут происходить изменения в структуре спроса.
- Новое строительство 2021 года превысит показатель прошлого года за счет ввода нескольких крупных built-to-suit проектов. В 2022 году показатель снизится. Сохранится дефицит качественных крупных блоков.
- Новое строительство (классы А и В) в 2021 г. составит 450 000 кв. м, а в 2023-2024 гг. будет составлять 155 000 кв. м в год.
- 82% нового строительства в 1 кв. 2021 г. представлено объектами built-to-suit;
- Объем спроса в 1 кв. 2021 года остался на уровне аналогичного периода прошлого года и составил 432 тыс. кв. м.
- Среднерыночная арендная ставка для офисов класса А в Москве составляет 31 672 р./кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов).
- С учетом информации по арендным ставкам для конкурентного окружения офисная арендная ставка для Объекта оценки находится в диапазоне 31 000 – 33 000 р./кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов).
- Ставка капитализации на «прайм» офисы в Москве составляет 9%.
- Цены по фактическим сделкам продажи офисных объектов в 2020-2021 гг. находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади.
- Инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющаяся прямым аналогом для Объекта оценки, была заключена на уровне на уровне 395 831 р.[8] за кв. м арендопригодной площади (не включая НДС).

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

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования 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.[9], наиболее сопоставимой с точки зрения местоположения и характеристик проданных объектов является инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт» (т.е. в том же самом комплексе, где расположены и оцениваемые помещения, но в соседней башне). Фактически данная сделка – это прямой аналог для Объекта оценки.

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

Принимая во внимание отсутствие на открытом рынке полной, достоверной и достаточной информации относительно инвестиционных сделок продажи сопоставимых объектов, мы не применяли сравнительный подход для целей данной оценки (но в справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону и стоимостному ориентиру для цен продаж заключенных сделок[10]).

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

[9] 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»)

[10] 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 64 машиноместа 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 по состоянию

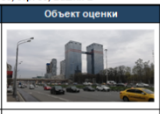
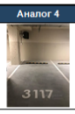
на апрель 2021 г. находится в диапазоне 31 000 -33 000 р./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 31 000 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная ставка аренды для оцениваемых машиномест в подземном паркинге была рассчитана нами на основе информации по сопоставимым аналогам. Ниже приведены данные по текущим предложениям по аренде, подобранные для оцениваемых машиномест подземной парковки Объекта оценки:

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

Москва, Ленинградский просп., 30, стр. 80, Башня Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография				н/д		н/д	н/д
Арендная ставка, р. за 1 м/м в год (без НДС)	-	240 000 ₽	156 000 ₽	252 000 ₽	180 000 ₽	240 000 ₽	284 400 ₽
Арендуемое количество, м/м	от 1 до 5	1	1	1	1	1	1
OpEx, р./м/м/год	-	43 372	43 372	43 372	43 372	43 372	43 372
Арендная ставка, р. за 1 м/м в год (без НДС и оп. расходов)	-	196 628 ₽	112 628 ₽	208 628 ₽	136 628 ₽	196 628 ₽	241 028 ₽
Корректировки							
Общее количество м/м	от 1 до 5	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	196 628 ₽	112 628 ₽	208 628 ₽	136 628 ₽	196 628 ₽	241 028 ₽
Адрес	Москва, Ленинградский просп., 30, стр. 80, Башня Б	Ленинградский просп., 31А	Ленинградский просп., 29к2	Ленинградский просп., 72	Ленинградский просп., 35С2	Ленинградский просп., 15С28	Ленинградский просп., 36С41
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	196 628 ₽	112 628 ₽	208 628 ₽	136 628 ₽	196 628 ₽	241 028 ₽
Тип помещения	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	196 628 ₽	112 628 ₽	208 628 ₽	136 628 ₽	196 628 ₽	241 028 ₽
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	196 628 ₽	112 628 ₽	208 628 ₽	136 628 ₽	196 628 ₽	241 028 ₽
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, р.	-	180 898 ₽	103 618 ₽	191 938 ₽	125 698 ₽	180 898 ₽	221 746 ₽
Источник	Заказчик	https://www.cian.ru/rent/commercial/240333812/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226201806/	Отдел исследований C&W	https://www.cian.ru/rent/commercial/239849506/	https://www.cian.ru/rent/commercial/235540443/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255532717/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 м/м в год, р.	**167 466 ₽**						
Арендная ставка (округленно)	**167 000 ₽**						

В отношении арендных ставок по всем использованным аналогам, представленным выше, нами была применена понижающая корректировка на размер операционных расходов на уровне 43 372 р. за м/м в год (т.к. ставки по всем объектам-аналогам включают операционные расходы), а также понижающая корректировка на торг на уровне -8%[11] (т.к. все объекты-аналоги представляют собой текущие предложения по аренде), тогда как по всем остальным параметрам сравнения корректировки не применялись, т.к. по этим параметрам оцениваемые машиноместа и объекты-аналоги рассматривались нами как сопоставимые.

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 167 000 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

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 чистой средневзвешенной арендной ставки по фактическим договорам аренды (условия по которым рассматривались нами как рыночные), заключенным в отношении арендованных помещений данного типа в составе

[11] Источник: «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., Таблица 231.

Объекта оценки, а именно на уровне 12 500 р./кв.м в год (округленно, без учета НДС и операционных расходов)[12].

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 15

Период	2020	2021	2022	2023 и далее
Прогноз ИПЦ	3,39%	5,15%	4,17%	4,00%

Источник: прогноз Moody's Analytics

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 6 194,7 кв. м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади[13]). Помимо этого арендаторы занимали 68 машиномест в подземной парковке (т.е. 100% всех оцениваемых машиномест), а также подсобные помещения площадью 166,6 кв.м (т.е. 25,5% арендопригодной площади подсобных помещений), тогда как 486,1 кв.м (т.е. 74,5% 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 420,9 кв.м могут быть сданы в аренду в течение 6 месяцев после даты оценки.

Также нами было сделано допущение о том, что после истечения[14] текущих договоров аренды в отношении офисных помещений совокупной площадью 5 030,2 кв.м, арендованных компанией Мэйл.ру и компанией Ситимобил (которая входит в состав холдинга Mail.ru Group), в отношении данных площадей следует предусмотреть 6-месячный период простоя, в течение которого данные помещения не будут приносить арендный доход[15].

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована информация о фактическом бюджете операционных расходов на 12 месяцев (с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г.) в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 26 262 300 р. (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю)[16], или 3 709 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 16

Объект	Кадастровая стоимость, р.

[12] 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

[13] По стандартам BOMA

[14] Текущая дата окончания договоров – 13.04.2026 г.

[15] 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.

[16] Материалы для обсуждения (с приложениями) – Проект Скайлайт. КПМГ, 01.04.2021 г.

Оцениваемые помещения (общей площадью 7 080,1 кв. м), включая:	657 815 894
– Офисные помещения (общей площадью 5 632,3 кв. м)	– 611 763 998
– Парковочные места и подсобные помещения (общей площадью 1 447,8 кв. м)	– 46 051 896
Доля в местах общего пользования в здании	231 139 801
Итого объекты капитального строительства	888 955 695
Доля в земельном участке под зданием	54 701 268

Источник: Материалы для обсуждения (с приложениями) – Проект Скайлайт. КПМГ, 01.04.2021 г.

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

По нашему мнению на текущий момент наиболее приемлемой в качестве базовой ставки, наилучшим образом среди имеющихся на российском рынке финансовых инструментов удовлетворяющей критериям безрисковости, ликвидности и долгосрочности вложений, может

быть использована ставка доходности по облигациям федерального займа со сроком погашения через 7 лет, которая по состоянию на дату оценки составляет 7,08%[17].

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 0,75%.

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 3,36%.

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

ТАБЛИЦА 17

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	7,08%
Премия за инвестирование	0,75%
Премия за риск управления	0,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	3,36%
Ставка дисконтирования (округленно):	12,00%

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:

[17] http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=01.04.2021

Источник	Ставка капитализации
Cushman & Wakefield (обзор за 1 кв. 2021 г.)	9,00%
JLL (обзор за 4 кв. 2020 г.)	8,50% - 10,00%
CBRE (обзор за 4 кв. 2020 г.)	9,25%
Colliers (обзор за 3 кв. 2020 г.)	9,00% - 9,50%
Knight Frank (обзор за 4 кв. 2020 г.)	9,00% - 10,00%
Итого	**8,50% - 10,00%**

Как видно из данных, представленных выше, по состоянию на 3 кв. 2020 г. – 1 кв. 20210 г. ставка капитализации для высококачественных офисных помещений класса А находится в диапазоне от 8,50% до 10,00%.

Таким образом, принимая во внимание расположение и качественные характеристики рассматриваемого помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне **9,50%**.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 2 110 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 193 000 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила **2 303 000 000 р.** (не включая НДС), или 336 334 р. за кв. м общей арендопригодной площади данных помещений (без учета площади машиномест).

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

5.3. Сравнительный подход

Не применялся.

В справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону для цен продаж заключенных сделок на уровне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов, а также стоимостному ориентиру для Объекта оценки на уровне 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади (с учетом данных по наиболее релевантной сделке)[18].

5.4. Затратный подход

Не применялся.

[18] 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 18

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	2 303 000 000 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 **2 303 000 000 р.**

Полученный результат стоимости соответствует средним рыночным показателям согласно приведенному в Отчете «Анализу рынка». Согласно данным компании Knight Frank, в 2020 г. цены по 4 сделкам купли-продажи качественных офисных объектов находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов (при этом цена продажи помещений в сделке по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющейся прямым аналогом для Объекта оценки, находилась в верхней границе указанного диапазона). Согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 336 334 р. за кв. м общей арендопригодной площади данных помещений и, таким образом, находится в пределах указанного рыночного диапазона.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 01.04.2021 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

2 303 000 000 руб.

(Два миллиарда триста три миллиона) рублей

или

336 334 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 2 110 000 000 р. (или 374 625 р. за кв. м общей площади данных помещений), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 193 000 000 р. (или 133 306 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 19

№	Адрес	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, р.
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 54-58	77:09:0005008:3680	Паркинг	47,5	6 332 021,00
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 57-59	77:09:0005008:3631	Паркинг	28,5	3 799 212,50
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 63	77:09:0005008:3591	Паркинг	12,4	1 652 990,75
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 94,95	77:09:0005008:3706	Паркинг	23,6	3 146 014,75
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 16	77:09:0005008:3667	Подсобное помещение	42,0	5 598 839,50
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 6, пом. 1-6,8,9	77:09:0005008:3611	Офис	971,8	364 060 508,00
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 13	77:09:0005008:3660	Подсобное помещение	135,1	18 009 600,75
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под.2, пом. 12	77:09:0005008:3614	Подсобное помещение	110,1	14 676 958,25
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.115-117	77:09:0005008:3647	Паркинг	30,9	4 119 146,25
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.127, 128	77:09:0005008:3645	Паркинг	24,8	3 305 981,50
11	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5 пом. 126- 128	77:09:0005008:3791	Паркинг	37,2	4 958 972,25
12	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3 ком. 47,48	77:09:0005008:3800	Паркинг	23,6	3 146 014,75
13	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 64,65	77:09:0005008:3610	Паркинг	25,7	3 425 956,50
14	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 121-123	77:09:0005008:3654	Паркинг	37,2	4 958 972,25
15	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 2, ком. 1	77:09:0005008:3593	Офис	941,0	352 522 060,00
16	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 3, пом. 1,4,5,7-11	77:09:0005008:3600	Офис	1 777,0	665 708 503,00

№	Адрес	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, р.
17	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 19, ком. 1-6, 8,9	77:09:0005008:3729	Офис	971,1	363 798 271,00
18	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 20, ком. 1-6, 8,9	77:09:0005008:3694	Офис	971,4	363 910 658,00
19	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 22	77:09:0005008:3664	Подсобное помещение	40,7	5 425 542,25
20	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 23	77:09:0005008:3665	Подсобное помещение	128,6	17 143 113,75
21	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 24	77:09:0005008:3666	Подсобное помещение	12,8	1 706 313,00
22	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 25	77:09:0005008:3670	Подсобное помещение	18,4	2 452 825,00
23	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 90,91	77:09:0005008:3690	Паркинг	23,6	3 146 014,75
24	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 92,93	77:09:0005008:3691	Паркинг	24,0	3 199 337,00
25	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 3	77:09:0005008:3589	Подсобное помещение	31,7	4 225 790,75
26	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 8	77:09:0005008:3594	Подсобное помещение	31,3	4 172 468,50
27	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 11	77:09:0005008:3582	Подсобное помещение	68,1	9 078 118,50
28	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 68-71	77:09:0005008:3602	Паркинг	49,6	6 611 963,00
29	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 72-75	77:09:0005008:3590	Паркинг	49,8	6 638 624,00
30	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 49,50	77:09:0005008:3618	Паркинг	24,9	3 319 312,00
31	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 51-53	77:09:0005008:3627	Паркинг	37,3	4 972 302,75
32	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 100-102	77:09:0005008:3622	Паркинг	37,1	4 945 641,75
33	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 60-62	77:09:0005008:3636	Паркинг	28,5	3 799 212,50
34	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 103-105	77:09:0005008:3637	Паркинг	37,1	4 945 641,75
35	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 111-114	77:09:0005008:3646	Паркинг	49,3	6 571 971,25
36	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 118-120	77:09:0005008:3653	Паркинг	30,9	4 119 146,25

№	Адрес	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, р.
37	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 5	77:09:0005008:3763	Подсобное помещение	33,9	4 519 063,50
38	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подв. 3 пом. 124	77:09:0005008:3959	Паркинг	12,4	1 652 990,75
39	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 97-101	77:09:0005008:3677	Паркинг	62,1	8 278 284,25
40	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 94-96	77:09:0005008:3682	Паркинг	37,1	4 945 641,75
	Итого:			7 080,1	2 303 000 000

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

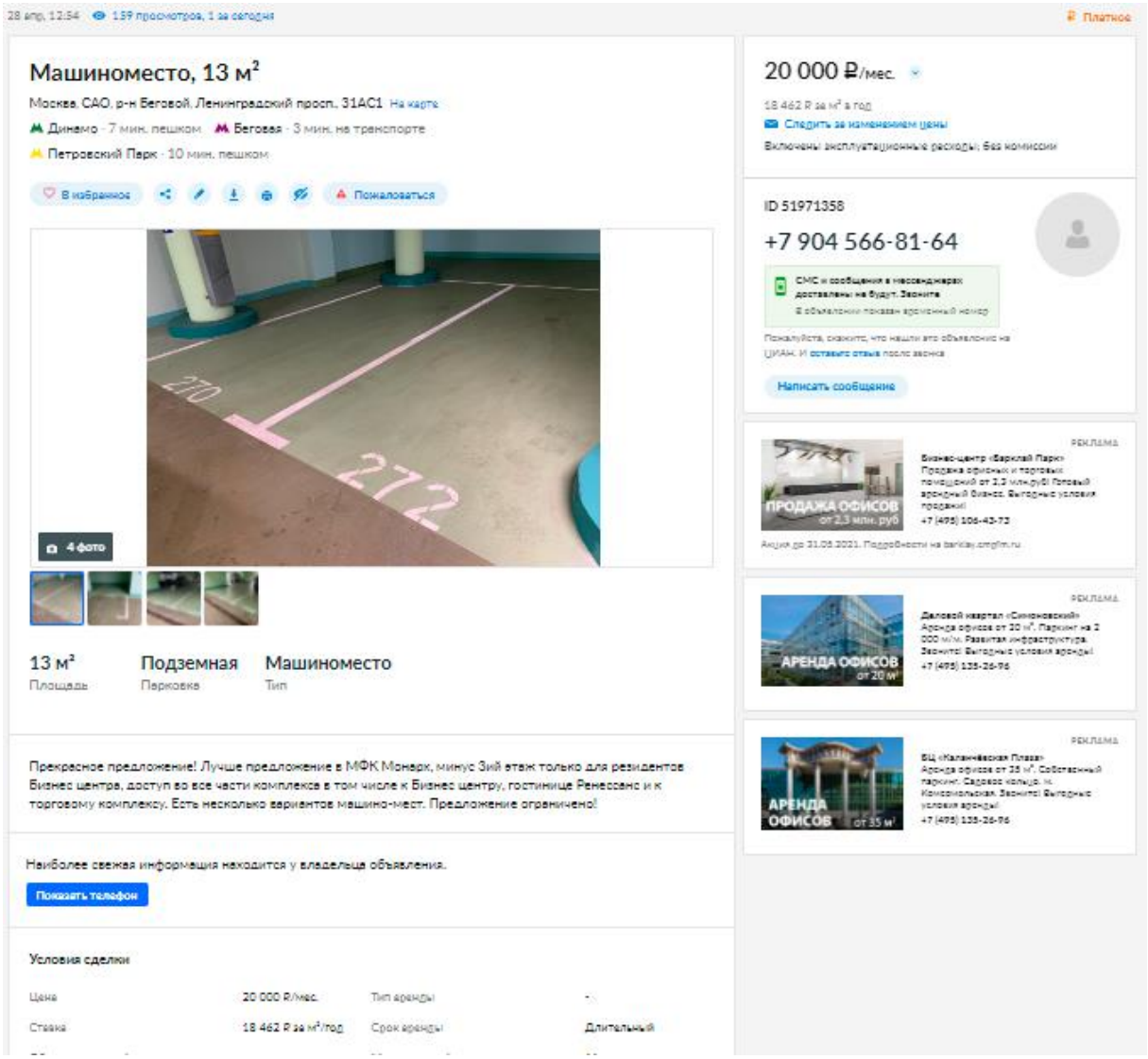
- Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
- Дж. Фридман, Н.Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995г.
- Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 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, «Интерреклама», 2003.
- В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997.

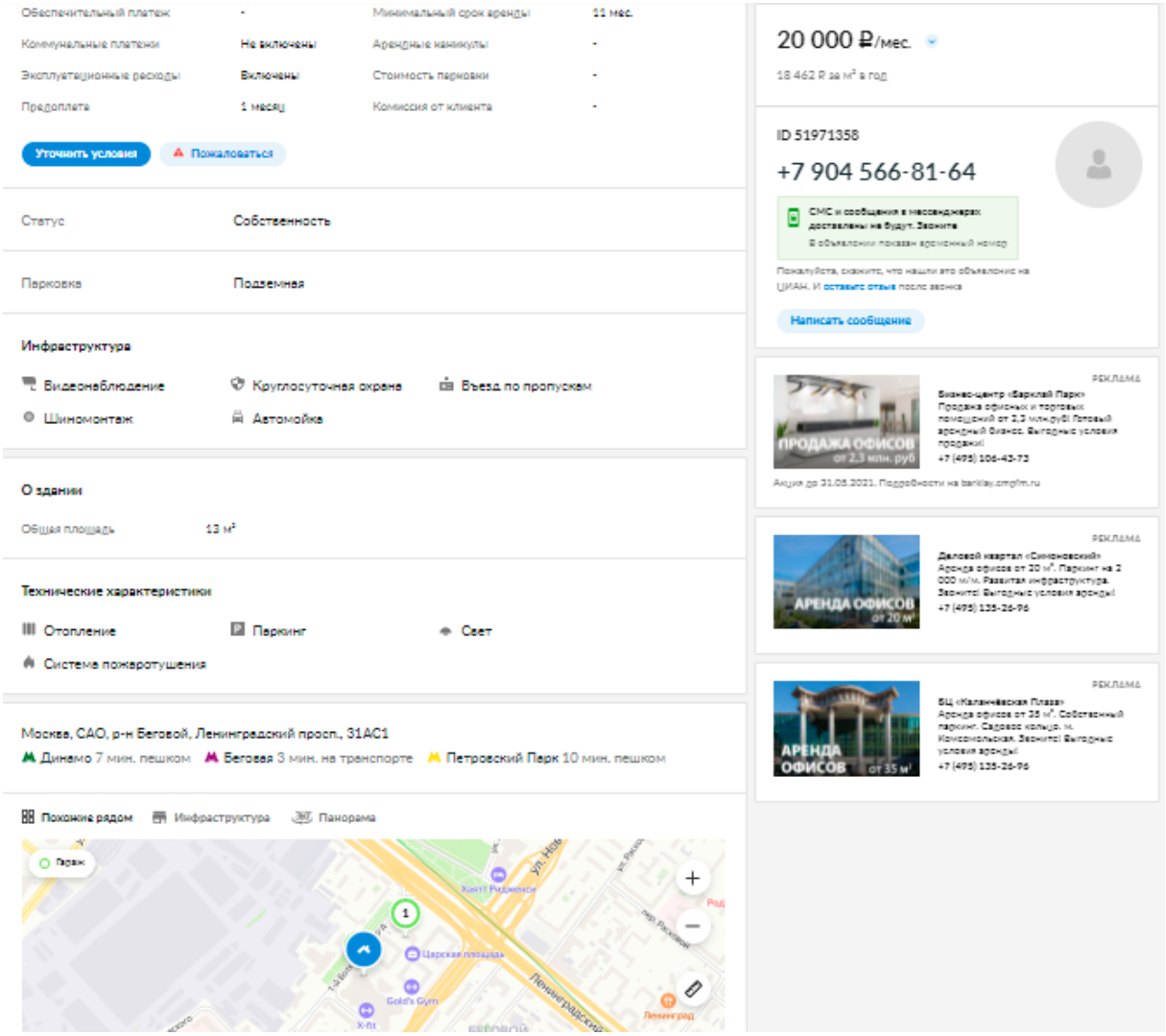
ДОПОЛНИТЕЛЬНО

- Базы данных Отдела исследований Компании.
- База данных ЦИАН, www.cian.ru
- «Справочник оценщика недвижимости-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/

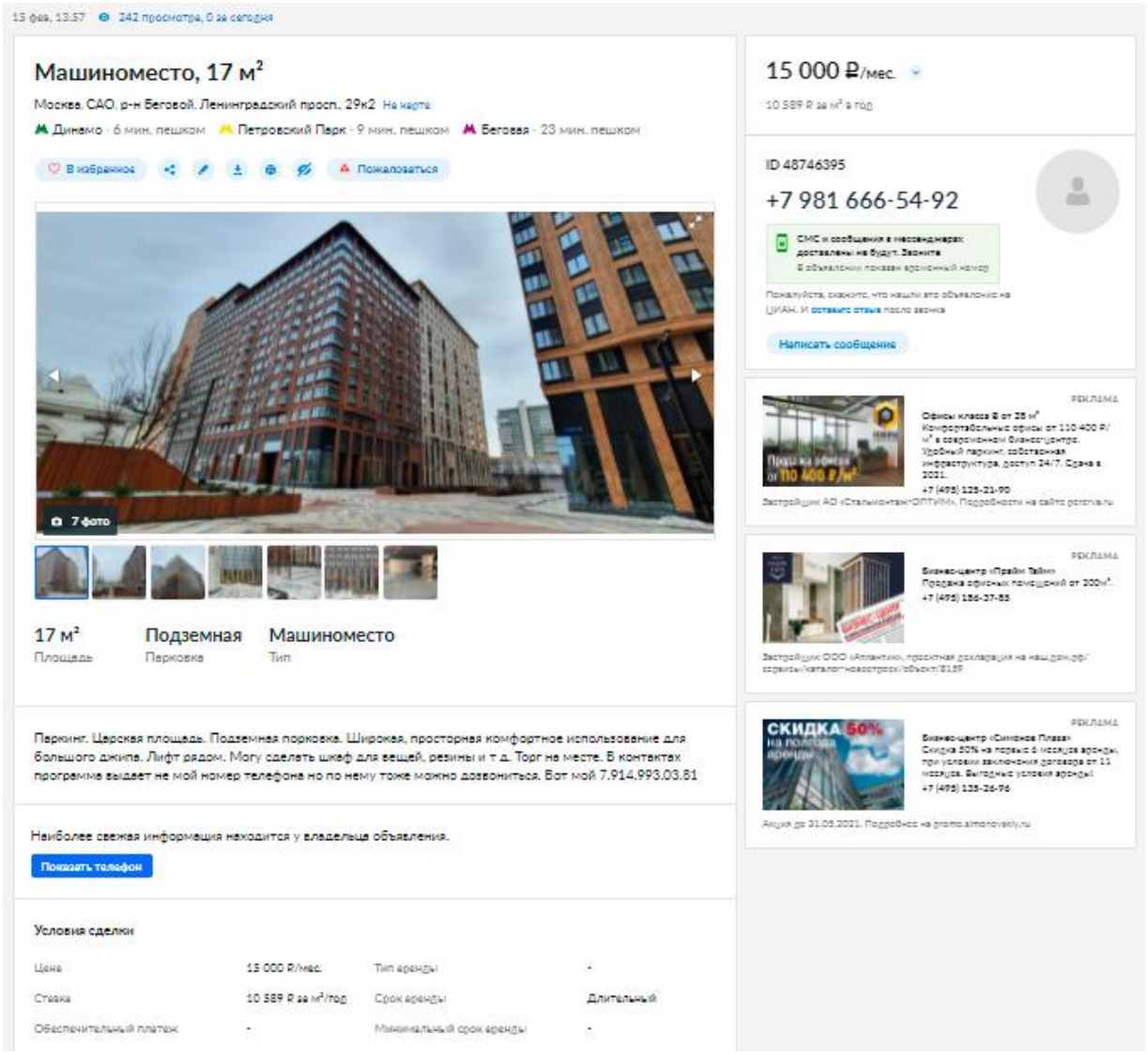
АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

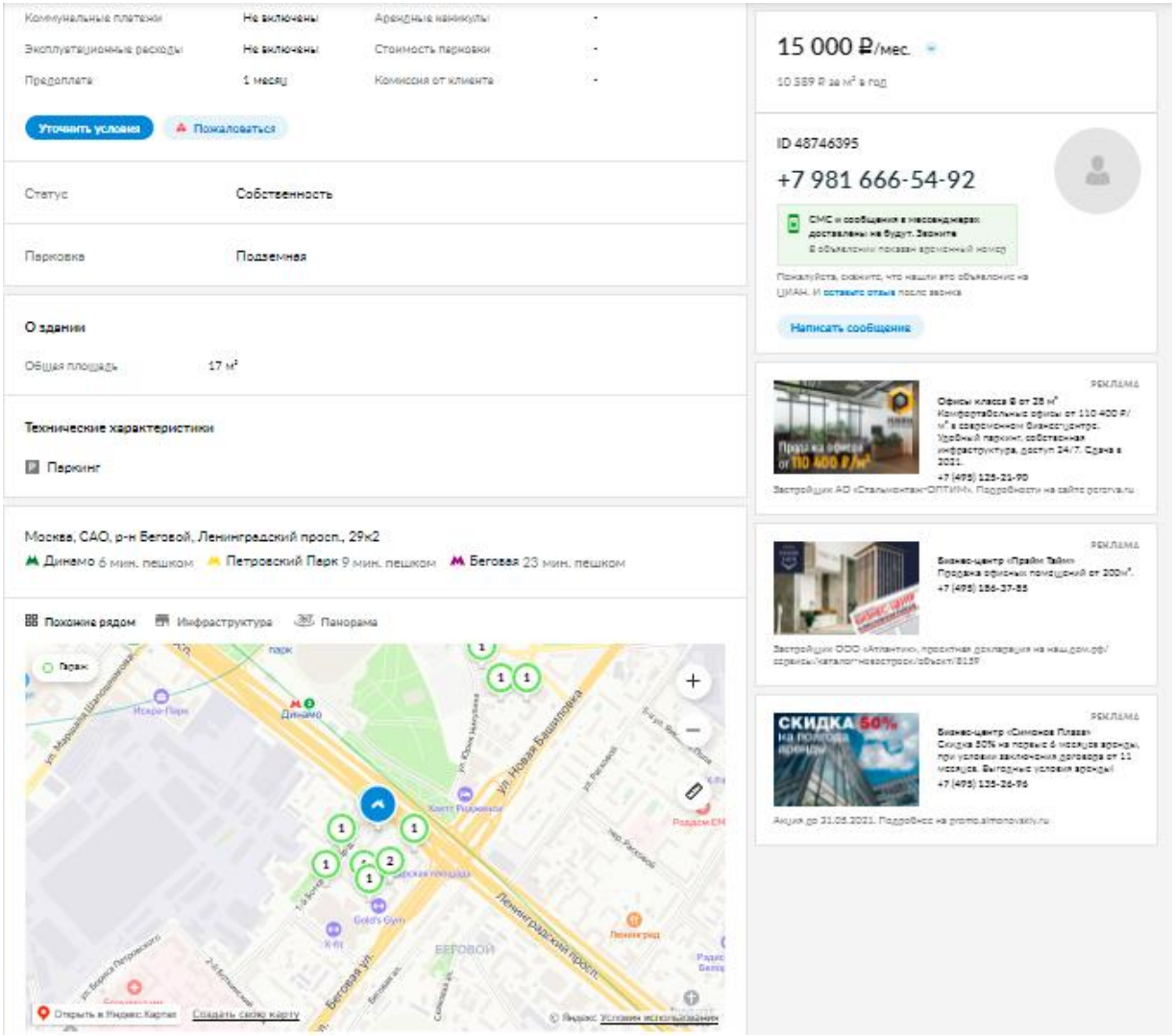
Объект-аналог 1




Обеспечительный платеж
-
Минимальный срок аренды
11 мес.
Коммунальные платежи
Не включены
Арендные каникулы
-
Эксплуатационные расходы
Включены
Стоимость парковки
-
Предоплата
1 месяц
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Пожаловаться
Статус
Собственность
Парковка
Подземная
Инфраструктура
Видеонаблюдение
Круглосуточная охрана
Въезд по пропускам
Шиномонтаж
Автомойка
О здании
Общая площадь
13 м²
Технические характеристики
Отопление
Паркинг
Свет
Система пожаротушения
Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1
Динамо 7 мин. пешком
Беговая 3 мин. на транспорте
Петровский Парк 10 мин. пешком
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
20 000 ₽/мес.
18 462 ₽ за м² в год
ID 51971358
+7 904 566-81-64
Написать сообщение
ПРОДАЖА ОФИСОВ
АРЕНДА ОФИСОВ
АРЕНДА ОФИСОВ

Объект-аналог 2



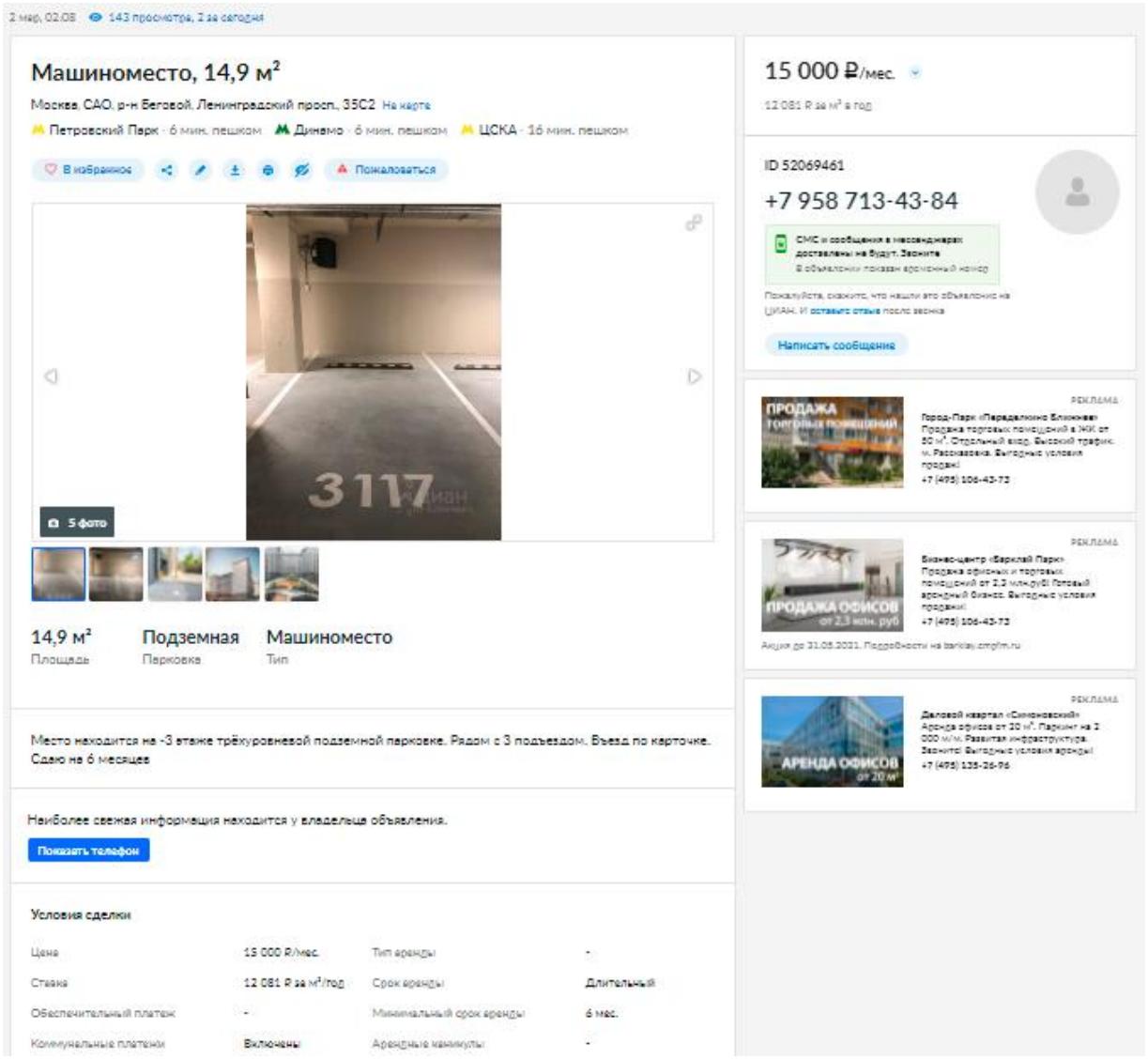


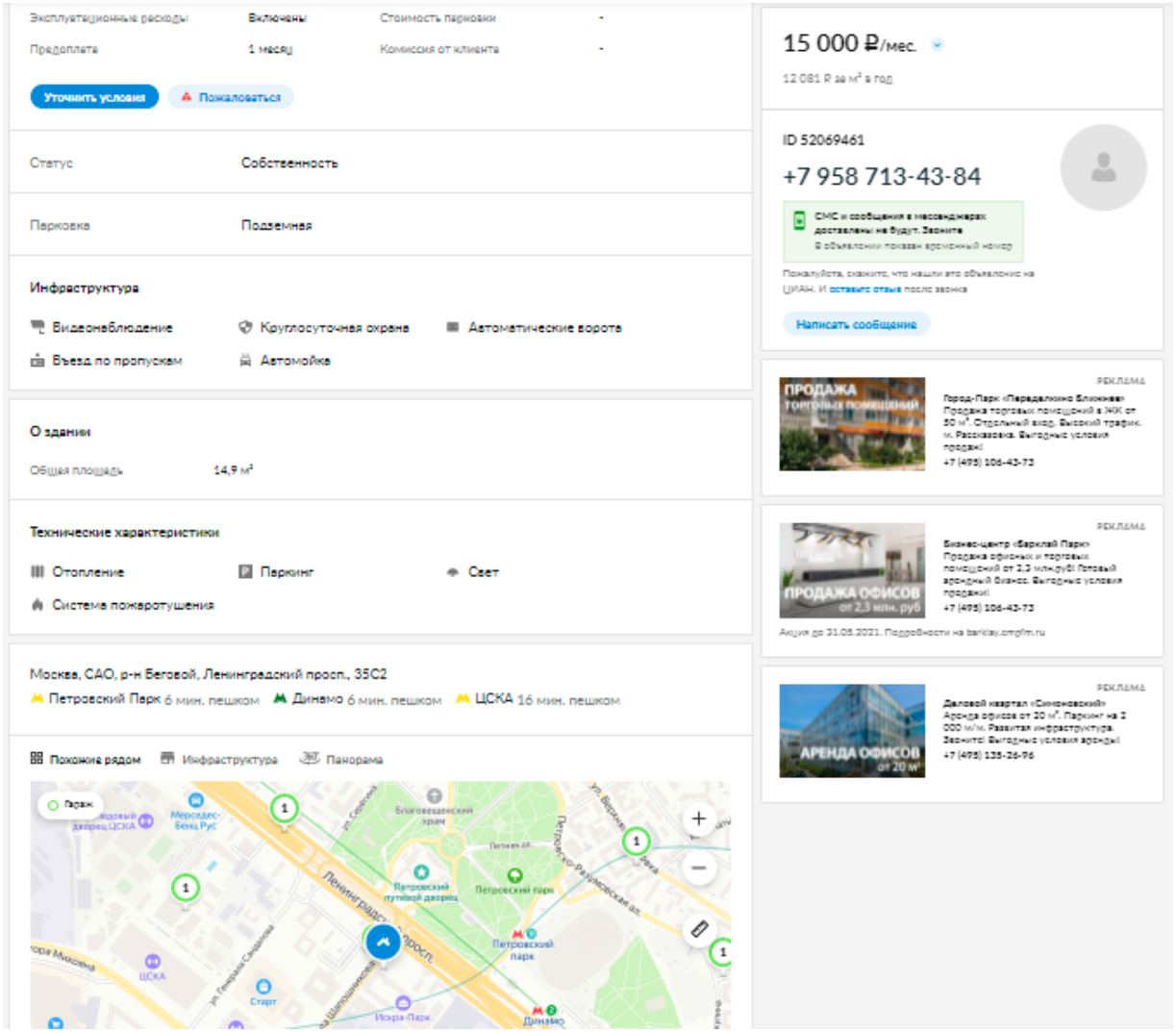
Объект-аналог 3

Vac	ID	Property name	Address	Class	submarket	METROCOMMUN	SUBAGGLOMERATIO	Area	Comment
61260	1902-3	Alcon I, New York	Moscow Leningradskiy 72, korp. 4	A	SOK	Sokol	Aeroport (NW 1)	TTR	RR=25000 - 30 000 RUR + 7100 rur + VAT parking = 21 000 rub
59990	1902-2	Alcon I, Hong Kong	Moscow Leningradskiy 72, korp. 2	A	SOK	Sokol	Aeroport (NW 1)	TTR	RR=25000 - 30 000 RUR + 7100 rur + VAT parking = 21 000 rub

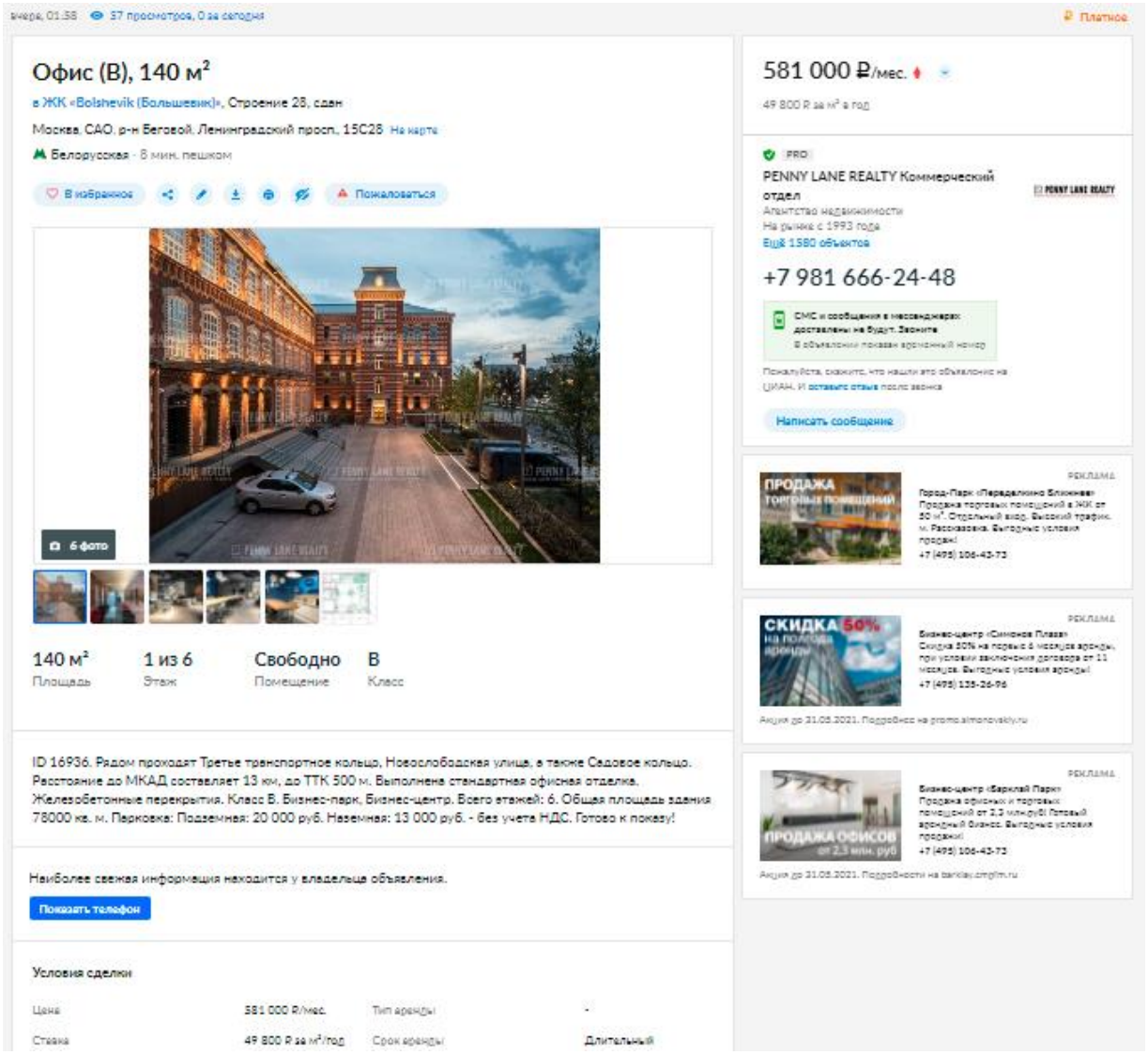
Источник: база объектов недвижимости Отдела исследований C&W

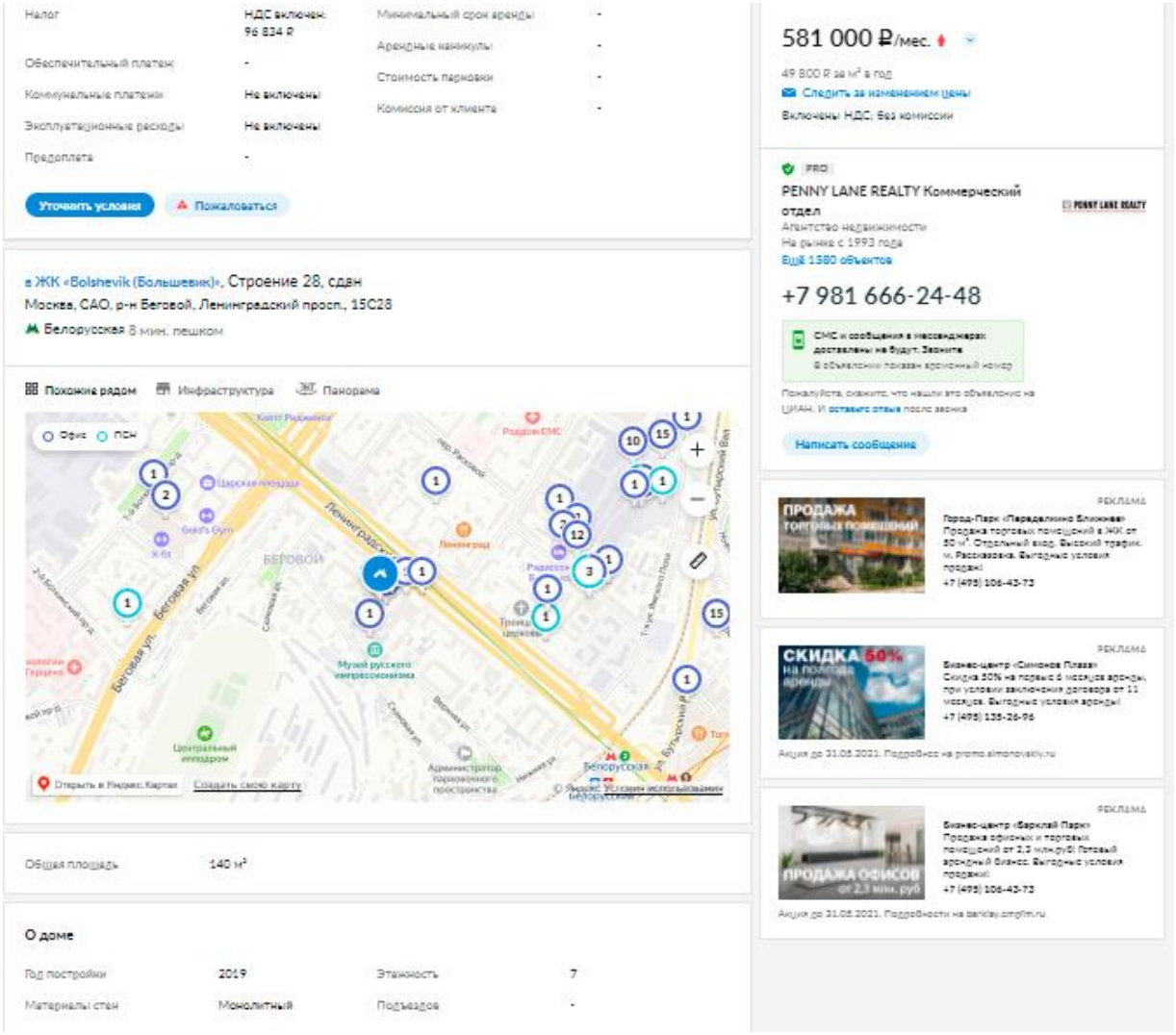
Объект-аналог 4



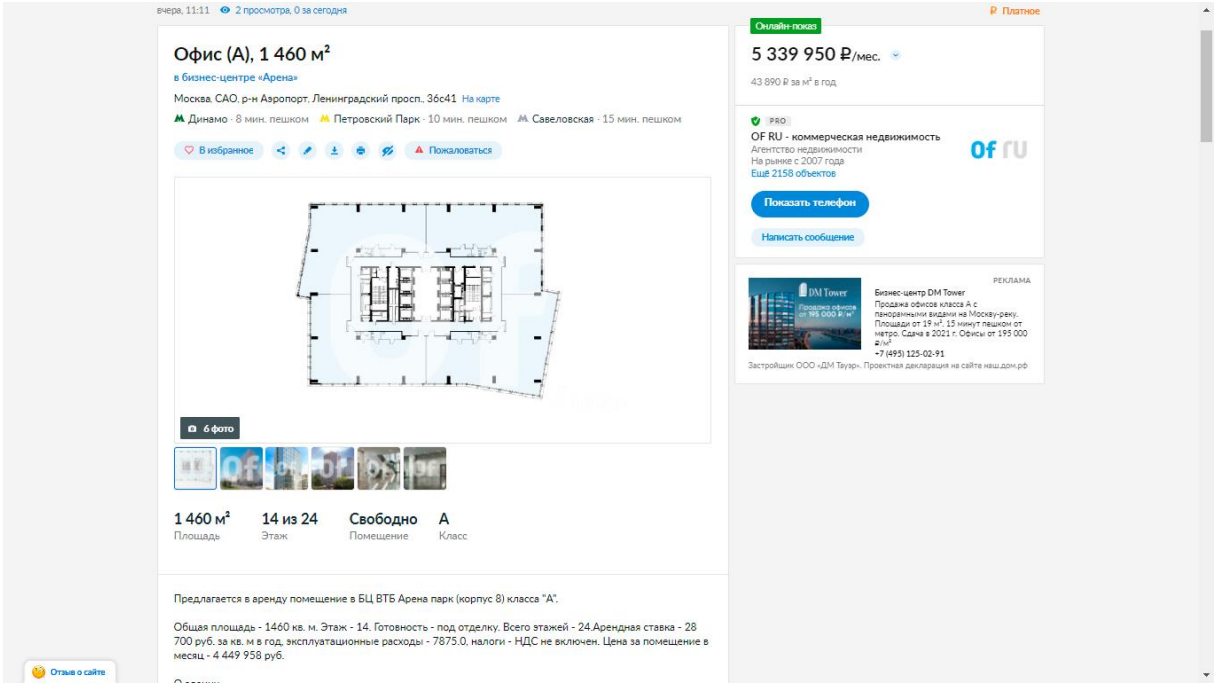

Эксплуатационные расходы
Включены
Стоимость парковки
-
Предоплата
1 месяц
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Пожаловаться
Статус
Собственность
Парковка
Подземная
Инфраструктура
Видеонаблюдение
Круглосуточная охрана
Автоматические ворота
Въезд по пропускам
Автомойка
О здании
Общая площадь
14,9 м²
Технические характеристики
Отопление
Паркинг
Свет
Система пожаротушения
Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2
Петровский Парк 6 мин. пешком
Динамо 6 мин. пешком
ЦСКА 16 мин. пешком
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
15 000 ₽/мес.
ID 52069461
+7 958 713-43-84
Написать сообщение
ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2,3 млн. руб
АРЕНДА ОФИСОВ от 20 м²

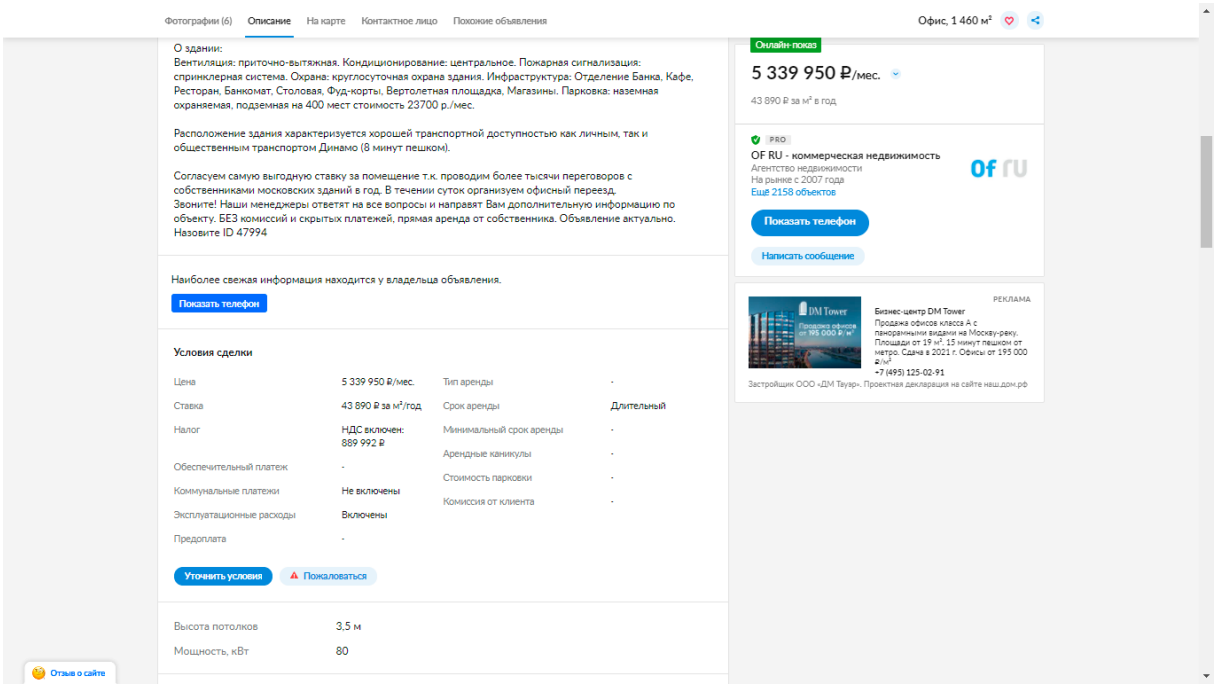
Объект-аналог 5





Объект-аналог 6




Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 1 460 м²
О здании:
Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Инфраструктура: Отделение Банка, Кафе, Ресторан, Банкомат, Столовая, Фуд-корты, Вертолетная площадка, Магазины. Парковка: наземная охраняемая, подземная на 400 мест стоимость 23700 р./мес.
Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Динамо (8 минут пешком).
Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 47994
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
5 339 950 ₽/мес.
Ставка
43 890 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 889 992 ₽
Обеспечительный платеж
-
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Включены
Предоплата
-
Тип аренды
-
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
-
Арендные каникулы
-
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Пожаловаться
Высота потолков
3,5 м
Мощность, кВт
80
Отзыв о сайте
Онлайн-показ
5 339 950 ₽/мес.
43 890 ₽ за м² в год
PRO
OF RU - коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 2158 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
РЕКЛАМА
DM Tower
Продажа офисов от 195 000 ₽/м²
Бизнес-центр DM Tower
Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Площади от 19 м². 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г. Офисы от 195 000 ₽/м²
+7 (495) 125-02-91
Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Лебедев Константин Алексеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 774315107407

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

22 августа 2007 года, регистрационный № 000730

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0000292

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004889-1 «15» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лебедеву Константину Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «15» марта 2018 г. № 54

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» марта 2021 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-040779/20

«16» июня 2020 г. *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 2020 года** по **«30» июня 2021 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 **01.07.2020 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	+7(495)223-22-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ О.Ю.Архангельский
Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский О.Ю., действующий на основании Доверенности №6955761-4/19 от 03.07.2019г.

Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-015443/20

«18» марта 2020 г. *г. Москва*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд»** Россия, 125047, Москва, ул Гашека, д 6, этаж 6 ИНН 7705637585
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«28» марта 2020 года** по **«27» марта 2021 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
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 **36 000 000 (Тридцать шесть миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п 8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **31 800 (Тридцать одна тысяча восемьсот) рублей** за период страхования Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«31» марта 2020 года.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон
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 **«28» марта 2010 года.**
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.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении 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 – julia.denisiyamova@cushwake.com, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;
14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7(495)797-96-00, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

От Страхователя: _____

ФИО, должность, основание полномочий

МЕТУЛЯНЕЦ В.И
ЗАМ ФИН ДИРЕКТОРА
ПО ДОВЕРЕННОСТИ №7
ОТ 03.12.2018Г

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1137746042... "Кушман энд Вэйкфилд" "Cushman & Wakefield ООО" * МОСКВА *

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

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

КОПИЯ ВЕРНА

МЕТУЛЯНЕЦ В.И
ЗАМ. ФИН. ДИРЕКТОРА
ПО ДОВЕРЕННОСТИ №7
ОТ 03.12.2018г

ИНГОССТРАХ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-015443/20

«01» декабря 2020 года **г. Москва**

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

1. П. 3.1. раздела «Период страхования (срок действия договора страхования)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«3.1. С **«28» марта 2020 года** по **«31» декабря 2021 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.»

2. Раздел **«Страховая сумма (лимит ответственности, франшиза)»** Договора страхования изложить в следующей редакции:
«4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) в период с **«28» марта 2020 года по «08» апреля 2020 года** устанавливается в размере **36 000 000 (Тридцать шесть миллионов) рублей;**
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) в период с **«09» апреля 2020 года по «30» ноября 2020 года** устанавливается в размере **300 000 000 (Триста миллионов) рублей»;**
4.3. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) в период с **«01» декабря 2020 года по «31» декабря 2021 года** устанавливается в размере **501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей;**
4.4. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.5. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.».

3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению составляет **290 500 (Двести девяносто тысяч пятьсот) рублей.** Оплата дополнительной страховой премии производится в соответствии с выставленным счётом единовременным платежом в срок по **«18» декабря 2020 года.**
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с **«01» декабря 2020 года** при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и один – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

От Страхователя: _____
ФИО, должность, основание полномочий

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

№ 37

От Страховщика: _____
Заместитель Генерального директора по Корпоративному бизнесу Галахов А.В., действующий на основании Доверенности от 26.05.2020 г., удостоверенной Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за №77/181-н/77-2020-2-900

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ

Финансовая модель для оцениваемых офисных помещений

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ	
Дата оценки	**01.04.2021**
Дата начала построения денежных потоков	**01.04.2021**
Рыночная стоимость (округлённо)	**2 110 000 000 ₽** **два миллиарда сто десять миллионов**
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	340 616 ₽
Стоимость реверсии	2 492 538 382 ₽
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	402 370 ₽
NOI 1-го года	214 002 009 ₽
GLA	6 194,65 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффицинет свободных площадей	0,00%

ДОПУЩЕНИЯ	
USD:RUR	75,6373
EUR:RUR	88,7452

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ	
Безрисковая ставка дисконтирования	7,08%
Премия за инвестирование	0,75%
Премия за управление	0,75%
Срок экспозиции, мес.	*6*
Риск ликвидности	3,36%
Ставка дисконтирования	***12,00%***

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ	
Ставка капитализации	9,50%

ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, ₽/КВ. М/ГОД	СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ
Офис	31 000 ₽	12,00%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	31.03.2022	5,15%
Рост, год 2	31.03.2023	4,17%
Рост, год 3	31.03.2024	4,00%
Рост, год 4	31.03.2025	4,00%
Рост, год 5	31.03.2026	4,00%
Рост, год 6	31.03.2027	4,00%
Рост, год 7	31.03.2028	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост, год (-1)	2020	3,39%
Рост, год 1	2021	5,15%
Рост, год 2	2022	4,17%
Рост, год 3	2023	4,00%
Рост, год 4	2024	4,00%
Рост, год 5	2025	4,00%
Рост, год 6	2026	4,00%
Рост, год 7	2027	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ	
Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	43 515 480 ₽
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	*1,5%*
Кадастровая стоимость строения	795 638 336 ₽
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	214 002 009 ₽	10,14%
2-й год	209 442 379 ₽	9,93%
3-й год	215 671 154 ₽	10,22%
4-й год	220 172 067 ₽	10,43%
5-й год	228 118 118 ₽	10,81%
6-й год	108 445 138 ₽	5,14%
7-й год	227 714 090 ₽	10,79%

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 ИСС ИЯ	СТАТУС	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВА НИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, ₽/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, ₽/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, ₽/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, ₽/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, ₽/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, ₽/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, ₽/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
001	1		Мэйл.ру		1 274,93	Офис	01.10.2020	13.04.2026	180	30 184,98 ₽	0,00 ₽	3 372,58 ₽	26 812,40 ₽	34 183 930 ₽	0,00%	14,80%	31 000,00 ₽	39 522 830 ₽	20,58%	01.10.2021
002	1		Сити-Мобил		1 133,86	Офис	01.10.2020	13.04.2026	180	30 184,98 ₽	0,00 ₽	3 372,58 ₽	26 812,40 ₽	30 401 505 ₽	3,50%	13,16%	31 000,00 ₽	35 149 660 ₽	18,30%	01.10.2021
003	1		Мэйл.ру		1 060,32	Офис	16.01.2021	13.04.2026	180	38 942,31 ₽	7 500,00 ₽	3 372,58 ₽	43 069,73 ₽	45 667 695 ₽	4,00%	19,77%	31 000,00 ₽	32 869 920 ₽	17,12%	16.01.2022
004	1		Мэйл.ру		531,68	Офис	16.01.2021	13.04.2026	180	38 942,31 ₽	7 500,00 ₽	3 372,58 ₽	43 069,73 ₽	22 899 314 ₽	4,00%	9,91%	31 000,00 ₽	16 482 080 ₽	8,58%	16.01.2022
005	1		Платная дорога / Мэйл.ру		523,40	Офис	01.04.2021	13.04.2026	180	40 500,00 ₽	7 500,00 ₽	3 372,58 ₽	44 627,42 ₽	23 357 991 ₽	4,00%	10,11%	31 000,00 ₽	16 225 400 ₽	8,45%	06.07.2017
006	1		Мэйл.ру		506,05	Офис	16.01.2021	13.04.2026	180	38 942,31 ₽	7 500,00 ₽	3 372,58 ₽	43 069,73 ₽	21 795 436 ₽	4,00%	9,44%	31 000,00 ₽	15 687 550 ₽	8,17%	16.01.2022
007	1		Си Эс Эл Беринг Биотэрапис		483,40	Офис	15.08.2020	14.08.2021	0	53 731,68 ₽	8 370,00 ₽	3 372,58 ₽	58 729,10 ₽	28 389 647 ₽	0,00%	12,29%	31 000,00 ₽	14 985 400 ₽	7,80%	15.08.2021
008	1		Страйкер		453,40	Офис	04.11.2015	10.12.2023	0	30 992,50 ₽	8 050,00 ₽	3 372,58 ₽	35 669,92 ₽	16 172 741 ₽	CPI	7,00%	31 000,00 ₽	14 055 400 ₽	7,32%	04.11.2016
009	1		Страйкер		227,61	Офис	04.11.2015	10.12.2023	0	30 992,50 ₽	8 050,00 ₽	3 372,58 ₽	35 669,92 ₽	8 118 830 ₽	CPI	3,51%	31 000,00 ₽	7 055 910 ₽	3,67%	04.11.2016
117				0,00	6 194,65				4,22	35 949 ₽	29 189 064 ₽	20 891 958 ₽	37 288 ₽	230 987 089 ₽	2,33%	100,00%	31 000 ₽	192 034 150 ₽	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			
КВАРТАЛ					1Q 01.04.2021 - 30.06.2021	2Q 01.07.2021 - 30.09.2021	3Q 01.10.2021 - 31.12.2021	4Q 01.01.2022 - 31.03.2022	1Q 01.04.2022 - 30.06.2022	2Q 01.07.2022 - 30.09.2022	3Q 01.10.2022 - 31.12.2022	4Q 01.01.2023 - 31.03.2023	1Q 01.04.2023 - 30.06.2023	2Q 01.07.2023 - 30.09.2023	3Q 01.10.2023 - 31.12.2023	4Q 01.01.2024 - 31.03.2024	1Q 01.04.2024 - 30.06.2024	2Q 01.07.2024 - 30.09.2024	3Q 01.10.2024 - 31.12.2024	4Q 01.01.2025 - 31.03.2025	1Q 01.04.2025 - 30.06.2025	2Q 01.07.2025 - 30.09.2025	3Q 01.10.2025 - 31.12.2025	4Q 01.01.2026 - 31.03.2026	1Q 01.04.2026 - 30.06.2026	2Q 01.07.2026 - 30.09.2026	3Q 01.10.2026 - 31.12.2026	4Q 01.01.2027 - 31.03.2027	1Q 01.04.2027 - 30.06.2027	2Q 01.07.2027 - 30.09.2027	3Q 01.10.2027 - 31.12.2027	4Q 01.01.2028 - 31.03.2028	1Q 01.04.2028 - 30.06.2028	2Q 01.07.2028 - 30.09.2028	3Q 01.10.2028 - 31.12.2028	4Q 01.01.2029 - 31.03.2029
					2021/2022				2022/2023				2023/2024				2024/2025				2025/2026				2026/2026				2026/2027				2027/2028				2028/2029			
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)					1,8%																															
№	АРЕНДАТОР	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ДАТА ПЕРЕСДАЧИ																																
001	Мэйл.ру	Офис	13.04.2026	11.10.2026	8 522 569 ₽	8 616 223 ₽	8 616 223 ₽	8 428 914 ₽	8 522 569 ₽	8 616 223 ₽	8 616 223 ₽	8 428 914 ₽	8 522 569 ₽	8 616 223 ₽	8 616 223 ₽	8 522 569 ₽	8 522 569 ₽	8 616 223 ₽	8 616 223 ₽	8 428 914 ₽	8 522 569 ₽	8 616 223 ₽	8 616 223 ₽	8 428 914 ₽	1 217 510 ₽	0 ₽	10 940 092 ₽	12 007 418 ₽	12 626 467 ₽	12 765 220 ₽	12 765 220 ₽	12 626 467 ₽	13 131 526 ₽	13 275 829 ₽	13 275 829 ₽	12 987 224 ₽
002	Сити-Мобил	Офис	13.04.2026	11.10.2026	7 579 553 ₽	7 667 845 ₽	7 631 045 ₽	7 758 631 ₽	7 844 838 ₽	7 931 045 ₽	8 098 631 ₽	8 000 183 ₽	8 119 407 ₽	8 098 631 ₽	8 495 033 ₽	8 403 586 ₽	8 403 586 ₽	8 495 033 ₽	8 700 291 ₽	8 607 170 ₽	8 697 717 ₽	8 793 791 ₽	9 100 056 ₽	8 903 207 ₽	1 286 019 ₽	0 ₽	9 779 580 ₽	10 678 807 ₽	11 229 359 ₽	11 352 758 ₽	11 352 758 ₽	11 229 359 ₽	11 678 533 ₽	11 806 689 ₽	11 806 689 ₽	11 550 198 ₽
003	Мэйл.ру	Офис	13.04.2026	11.10.2026	11 365 845 ₽	11 510 762 ₽	11 510 762 ₽	11 635 678 ₽	11 841 970 ₽	11 971 191 ₽	11 971 191 ₽	12 101 312 ₽	12 214 712 ₽	12 492 038 ₽	12 492 038 ₽	12 727 191 ₽	12 807 299 ₽	12 948 039 ₽	12 948 039 ₽	13 088 778 ₽	13 319 991 ₽	13 466 960 ₽	13 612 328 ₽	13 757 696 ₽	1 978 910 ₽	0 ₽	14 503 138 ₽	15 836 440 ₽	16 501 941 ₽	16 682 440 ₽	16 682 440 ₽	16 501 941 ₽	16 921 099 ₽	17 111 098 ₽	17 111 098 ₽	16 801 374 ₽
004	Мэйл.ру	Офис	13.04.2026	11.10.2026	5 709 144 ₽	5 771 869 ₽	5 771 869 ₽	5 834 619 ₽	5 937 509 ₽	6 007 757 ₽	6 007 757 ₽	6 068 004 ₽	6 175 009 ₽	6 242 867 ₽	6 242 867 ₽	6 301 295 ₽	6 422 069 ₽	6 490 581 ₽	6 490 581 ₽	6 553 157 ₽	6 678 889 ₽	6 752 284 ₽	6 752 284 ₽	6 825 678 ₽	982 250 ₽	0 ₽	4 563 312 ₽	5 007 415 ₽	5 265 575 ₽	5 323 439 ₽	5 323 439 ₽	5 265 575 ₽	5 426 169 ₽	5 536 377 ₽	5 536 377 ₽	5 418 021 ₽
005	Платная дорога / Мэйл.ру	Офис	13.04.2026	11.10.2026	5 523 498 ₽	6 110 154 ₽	6 122 993 ₽	5 989 880 ₽	6 094 438 ₽	6 264 662 ₽	6 307 512 ₽	6 229 490 ₽	6 298 696 ₽	6 668 780 ₽	6 622 629 ₽	6 606 643 ₽	6 500 943 ₽	6 873 136 ₽	6 867 533 ₽	6 737 804 ₽	6 356 929 ₽	6 426 785 ₽	6 426 785 ₽	6 496 641 ₽	944 458 ₽	0 ₽	4 343 382 ₽	4 788 030 ₽	5 011 745 ₽	5 066 819 ₽	5 066 819 ₽	5 011 745 ₽	5 212 215 ₽	5 269 492 ₽	5 269 492 ₽	5 154 938 ₽
006	Мэйл.ру	Офис	13.04.2026	11.10.2026	5 433 931 ₽	5 490 644 ₽	5 490 644 ₽	5 553 357 ₽	5 651 288 ₽	5 713 356 ₽	5 713 356 ₽	5 775 491 ₽	5 877 336 ₽	5 941 005 ₽	5 941 005 ₽	6 073 660 ₽	6 112 439 ₽	6 179 602 ₽	6 179 602 ₽	6 246 771 ₽	6 356 929 ₽	6 426 785 ₽	6 426 785 ₽	6 496 641 ₽	944 458 ₽	0 ₽	4 343 382 ₽	4 788 030 ₽	5 011 745 ₽	5 066 819 ₽	5 066 819 ₽	5 011 745 ₽	5 212 215 ₽	5 269 492 ₽	5 269 492 ₽	5 154 938 ₽
007	Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	Офис	14.08.2021	10.08.2021	7 077 967 ₽	7 159 747 ₽	7 159 747 ₽	7 000 187 ₽	3 926 494 ₽	3 971 966 ₽	3 971 966 ₽	3 885 324 ₽	4 092 313 ₽	4 137 283 ₽	4 137 283 ₽	4 092 313 ₽	4 256 005 ₽	4 302 774 ₽	4 302 774 ₽	4 209 236 ₽	4 426 249 ₽	4 474 885 ₽	4 474 885 ₽	4 377 005 ₽	4 653 295 ₽	4 653 881 ₽	4 653 881 ₽	4 552 710 ₽	4 787 427 ₽	4 840 036 ₽	4 840 036 ₽	4 787 427 ₽	4 978 924 ₽	5 033 638 ₽	5 033 638 ₽	4 924 211 ₽
008	Страйкер	Офис	10.12.2023	11.12.2023	4 032 108 ₽	4 076 479 ₽	4 098 766 ₽	4 165 171 ₽	4 239 763 ₽	4 286 359 ₽	4 309 037 ₽	4 388 029 ₽	4 416 560 ₽	4 465 365 ₽	4 493 468 ₽	4 538 543 ₽	4 151 551 ₽	4 197 172 ₽	4 197 172 ₽	4 125 929 ₽	4 317 613 ₽	4 365 059 ₽	4 365 059 ₽	4 270 167 ₽	2 161 472 ₽	2 191 290 ₽	2 191 290 ₽	2 143 664 ₽	2 254 171 ₽	2 278 942 ₽	2 278 942 ₽	2 254 171 ₽	2 344 238 ₽	2 370 100 ₽	2 370 100 ₽	2 318 576 ₽
009	Страйкер	Офис	10.12.2023	11.12.2023	2 024 147 ₽	2 046 390 ₽	2 112 831 ₽	2 105 001 ₽																												
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД					57 586 562 ₽	58 444 104 ₽	58 923 894 ₽	58 499 643 ₽	56 150 358 ₽	56 999 004 ₽	57 459 154 ₽	57 079 514 ₽	58 033 748 ₽	58 912 354 ₽	59 123 968 ₽	58 915 407 ₽	59 070 370 ₽	59 670 002 ₽	60 281 757 ₽	59 808 725 ₽	61 050 262 ₽	61 661 872 ₽	62 304 410 ₽	61 818 825 ₽	18 519 737 ₽	11 210 230 ₽	54 374 396 ₽	58 341 833 ₽	61 349 679 ₽	62 023 851 ₽	62 023 851 ₽	61 349 679 ₽	63 803 666 ₽	64 504 805 ₽	64 504 805 ₽	63 102 527 ₽
НЕНОМИНАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ																																				
Отчисления в резерв				1,00%	575 886 ₽	584 441 ₽	589 239 ₽	584 996 ₽	561 504 ₽	569 990 ₽	574 592 ₽	570 795 ₽	580 337 ₽	589 124 ₽	591 210 ₽	589 154 ₽	590 704 ₽	596 700 ₽	602 818 ₽	598 087 ₽	610 503 ₽	616 917 ₽	623 044 ₽	618 188 ₽	185 197 ₽	112 102 ₽	543 744 ₽	583 418 ₽	613 497 ₽	620 239 ₽	620 239 ₽	613 497 ₽	638 037 ₽	645 048 ₽	645 048 ₽	631 025 ₽
Кадастровая стоимость ЗУ					43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽	43 515 480 ₽
Кадастровая стоимость строения					795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽	795 638 336 ₽
Налог на имущество					3 580 373 ₽	3 580 373 ₽	3 580 373 ₽	3 779 260 ₽	3 779 260 ₽	3 779 260 ₽	3 779 260 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽	3 978 150 ₽
Арендные платежи за землю				1,50%	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽	163 183 ₽
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ																																				
Затраты на маркетинг				0,0%	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
Комиссия брокера по сдаче в аренду				8,3%	1 946 499 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	16 011 096 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
Комиссия брокера при покупке объекта				0,0%	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
Other Costs					0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ					6 265 940 ₽	4 327 997 ₽	4 332 796 ₽	4 527 462 ₽	4 503 969 ₽	4 512 455 ₽	4 617 057 ₽	4 712 179 ₽	4 721 712 ₽	4 730 498 ₽	4 732 584 ₽	4 726 529 ₽	4 732 078 ₽	4 741 070 ₽	4 744 192 ₽	4 739 442 ₽	4 751 877 ₽	4 761 191 ₽	4 764 419 ₽	4 759 563 ₽	4 326 072 ₽	4 253 477 ₽	20 690 217 ₽	4 724 793 ₽	4 754 872 ₽	4 761 613 ₽	4 761 613 ₽	4 754 872 ₽	4 779 411 ₽	4 786 423 ₽	4 786 423 ₽	4 772 400 ₽
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК					51 322 621 ₽	54 116 107 ₽	54 591 099 ₽	53 972 181 ₽	51 646 389 ₽	52 486 548 ₽	52 842 097 ₽	52 367 344 ₽	53 312 036 ₽	54 181 856 ₽	54 388 384 ₽	53 788 878 ₽	54 338 291 ₽	54 928 932 ₽	55 537 565 ₽	55 069 283 ₽	56 298 385 ₽	57 229 681 ₽	57 539 991 ₽	57 059 262 ₽	14 193 665 ₽	6 956 753 ₽	33 678 179 ₽	53 617 040 ₽	56 594 807 ₽	57 262 238 ₽	57 262 238 ₽	56 594 807 ₽	59 024 255 ₽	59 718 382 ₽	59 718 382 ₽	58 330 127 ₽
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																																				
Ставка капитализации					9,10%																															
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)					2 492 538 382 ₽																										2 492 538 382 ₽					
Комиссия брокера при реверсии					-12 462 692 ₽																										-12 462 692 ₽					
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																																				
Офис		Ставка дисконтирования		12,00%	0,9859	0,9584	0,9318	0,9058	0,8803	0,8557	0,8318	0,8088	0,7860	0,7640	0,7427	0,7219	0,7018	0,6822	0,6631	0,6448	0,6266	0,6091	0,5921	0,5755	0,5594	0,5438	0,5286	0,5139	0,4995	0,4856	0,4720	0,4588	0,4460	0,4335	0,4214	0,4096
Денежный поток					57 588 562 ₽	58 444 104 ₽	58 923 894 ₽	58 499 643 ₽	56 150 358 ₽	56 999 004 ₽	57 459 154 ₽	57 079 514 ₽	58 033 748 ₽	58 912 354 ₽	59 123 968 ₽	58 915 407 ₽	59 070 370 ₽	59 670 002 ₽	60 281 757 ₽	59 808 725 ₽	61 050 262 ₽	61 661 872 ₽	62 304 410 ₽	61 818 825 ₽	18 519 737 ₽	11 210 230 ₽	54 374 396 ₽	58 341 833 ₽	61 349 679 ₽	62 023 851 ₽	62 023 851 ₽	61 349 679 ₽	63 803 666 ₽	64 504 805 ₽	64 504 805 ₽	63 102 527 ₽
Дисконтированный денежный поток					56 778 526 ₽	56 017 369 ₽	54 894 069 ₽	52 977 013 ₽	49 429 040 ₽	48 774 461 ₽	47 794 727 ₽	46 157 637 ₽	45 613 387 ₽	45 010 473 ₽	43 908 058 ₽	42 544 329 ₽	41 453 707 ₽	40 909 472 ₽	39 973 359 ₽	38 550 511 ₽	38 252 296 ₽	37 751 509 ₽	36 888 026 ₽	35 578 111 ₽	10 369 783 ₽	6 096 319 ₽	28 743 279 ₽	29 975 486 ₽	30 644 455 ₽	30 115 760 ₽	29 774 469 ₽	28 147 407 ₽	28 435 566 ₽	27 964 635 ₽	27 183 454 ₽	25 849 059 ₽
Неэкономические затраты, прочие корректировки стоимости		Ставка дисконтирования		12,00%	0,9859	0,9584	0,9318	0,9058	0,8803	0,8557	0,8318	0,8088	0,7860	0,7640	0,7427	0,7219	0,7018	0,6822	0,6631	0,6448	0,6266	0,6091	0,5921	0,5755	0,5594	0,5438	0,5286	0,5139	0,4995	0,4856	0,4720	0,4588	0,4460	0,4335	0,4214	0,4096
Денежный поток					6 265 940 ₽	4 327 997 ₽	4 332 796 ₽	4 527 462 ₽	4 503 969 ₽	4 512 455 ₽	4 617 057 ₽	4 712 179 ₽	4 721 712 ₽	4 730 498 ₽	4 732 584 ₽	4 726 529 ₽	4 732 078 ₽	4 741 070 ₽	4 744 192 ₽	4 739 442 ₽	4 751 877 ₽	4 761 191 ₽	4 764 419 ₽	4 759 563 ₽	4 326 072 ₽	4 253 477 ₽	20 690 217 ₽	4 724 793 ₽	4 754 872 ₽	4 761 613 ₽	4 761 613 ₽	4 754 872 ₽	4 779 411 ₽	4 786 423 ₽	4 786 423 ₽	4 772 400 ₽
Дисконтированный денежный поток					-8 177 602 ₽	-4 147 910 ₽	-4 038 517 ₽	-4 100 049 ₽	-3 964 935 ₽	-3 861 341 ₽	-3 757 305 ₽	-3 810 107 ₽	-3 711 173 ₽	-3 614 218 ₽	-3 514 804 ₽	-3 412 247 ₽	-3 277 425 ₽	-3 199 925 ₽	-3 145 915 ₽	-3 054 973 ₽	-2 970 425 ₽	-2 899 925 ₽	-2 820 826 ₽	-2 739 235 ₽	-2 420 480 ₽	-2 313 115 ₽	-10 940 561 ₽	-2 427 878 ₽	-2 575 081 ₽	-2 512 007 ₽	-2 247 422 ₽	-2 161 549 ₽	-2 151 552 ₽	-2 075 048 ₽	-2 017 082 ₽	-1 954 962 ₽
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		Ставка дисконтирования		12,00%	0,9721	0,9449	0,9185	0,8929	0,8679	0,8437	0,8201	0,7972	0,7749	0,7533	0,7322	0,7118	0,6919	0,6726	0,6538	0,6355	0,6178	0,6005	0,5837	0,5674	0,5516	0,5362	0,5212	0,5066	0,4925	0,4787	0,4653	0,4523	0,4397	0,4274	0,4155	0,4039
Денежный поток					0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	2 492 538 382 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
Дисконтированный денежный поток					0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	1 121 860 282 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
Total																																				
Денежный поток					51 322 621 ₽	54 116 107 ₽	54 591 099 ₽	53 972 181 ₽	51 646 389 ₽	52 486 548 ₽	52 842 097 ₽	52 367 344 ₽	53 312 036 ₽	54 181 856 ₽	54 388 384 ₽	53 788 878 ₽	54 338 291 ₽	54 928 932 ₽	55 537 565 ₽	55 069 283 ₽	56 298 385 ₽	57 229 681 ₽	57 539 991 ₽	57 059 262 ₽	14 193 665 ₽	6 956 753 ₽	33 678 179 ₽	53 617 040 ₽	56 594 807 ₽	57 262 238 ₽	57 262 238 ₽	56 594 807 ₽	2 550 620 497 ₽	59 718 382 ₽	59 718 382 ₽	58 330 127 ₽
Дисконтированный денежный поток					50 600 736 ₽	51 864 451 ₽	50 858 152 ₽	48 876 964 ₽	45 464 214 ₽	44 913 121 ₽	44 037 419 ₽	42 342 525 ₽	41 902 214 ₽	41 396 257 ₽	40 393 254 ₽	38 832 082 ₽	38 132 884 ₽	37 675 219 ₽	36 827 457 ₽	35 495 542 ₽	35 275 371 ₽	34 851 594 ₽	34 067 200 ₽	32 838 679 ₽	7 946 300 ₽	3 763 204 ₽	17 603 165 ₽	27 551 608 ₽	28 269 374 ₽	27 803 753 ₽	27 027 067 ₽	1 147 629 158 ₽				
ЧИСТАЯ ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ					2 114 650 133 ₽																															
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ					2 110 000 000 ₽																															

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	**01.04.2021**
Дата начала построения денежных потоков	**01.04.2021**
Рыночная стоимость (округлённо)	**193 000 000 ₽** **сто девяносто три миллиона**
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	295 695 ₽
Стоимость реверсии	234 426 966 ₽
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	359 165 ₽
NOI 1-го года	13 565 118 ₽
GLA	652,70 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	486,10 sq m
Коэффицинет свободных площадей	74,48%

ДОПУЩЕНИЯ

USD:RUR	75,6373
EUR:RUR	88,7452

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	7,08%
Премия за инвестирование	0,75%
Премия за управление	0,75%
Срок экспозиции, мес.	*6*
Риск ликвидности	3,36%
Ставка дисконтирования	***12,00%***

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	9,50%

ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, ₽/КВ. М/ГОД	СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ
Подсобные	12 550 ₽	12,00%
Парковка	166 000 ₽	12,00%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДН	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	31.03.2022	5,15%
Рост, год 2	31.03.2023	4,17%
Рост, год 3	31.03.2024	4,00%
Рост, год 4	31.03.2025	4,00%
Рост, год 5	31.03.2026	4,00%
Рост, год 6	31.03.2027	4,00%
Рост, год 7	31.03.2028	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост, год (-1)	2020	3,39%
Рост, год 1	2021	5,15%
Рост, год 2	2022	4,17%
Рост, год 3	2023	4,00%
Рост, год 4	2024	4,00%
Рост, год 5	2025	4,00%
Рост, год 6	2026	4,00%
Рост, год 7	2027	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	11 185 788 ₽
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	*1,5%*
Кадастровая стоимость строения	93 317 359 ₽
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	13 565 118 ₽	7,03%
2-й год	17 013 558 ₽	8,82%
3-й год	17 781 230 ₽	9,21%
4-й год	19 645 063 ₽	10,18%
5-й год	20 593 929 ₽	10,67%
6-й год	20 615 835 ₽	10,68%
7-й год	21 399 793 ₽	11,09%

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

№	КОМИССИЯ	СТАТУС	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
001	1		Лайт Эстейт	подвал 5 помещения 97-101	62,1	5 м/м	Парковка	01.04.2020	28.04.2024	0	201 157,43 ₽	0,00 ₽	46 069,66 ₽	155 087,77 ₽	775 439 ₽	3,00%	6,67%	166 000,00 ₽	830 000 ₽	4,26%	01.04.2021
002	1		Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	подвал 2, помещения 72-75	49,8	4 м/м	Парковка	15.08.2020	14.08.2021	0	257 683,38 ₽	0,00 ₽	46 180,93 ₽	211 502,44 ₽	846 010 ₽	0,00%	7,27%	166 000,00 ₽	664 000 ₽	3,41%	15.08.2021
003	1		Лайт Эстейт	подвал 2 помещения 68-71	49,6	4 м/м	Парковка	01.03.2020	28.04.2024	0	200 833,50 ₽	0,00 ₽	45 995,47 ₽	154 838,03 ₽	619 352 ₽	3,00%	5,32%	166 000,00 ₽	664 000 ₽	3,41%	01.03.2021
004	1		Мэйл.ру	подвал 3, пом. 111-114	49,3	4 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	282 012,76 ₽	0,00 ₽	45 717,27 ₽	236 295,49 ₽	945 182 ₽	4,00%	8,13%	166 000,00 ₽	664 000 ₽	3,41%	16.01.2022
005	1		Лайт Эстейт	подвал 5 помещения 54-58	47,5	5 м/м	Парковка	01.04.2020	28.04.2024	0	153 864,38 ₽	0,00 ₽	35 238,46 ₽	118 625,91 ₽	593 130 ₽	3,00%	5,10%	166 000,00 ₽	830 000 ₽	4,26%	01.04.2021
006	1		Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	подвал 3, помещения 51-53	37,3	3 м/м	Парковка	15.08.2020	14.08.2021	0	257 338,42 ₽	0,00 ₽	46 119,11 ₽	211 219,31 ₽	633 658 ₽	0,00%	5,45%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	15.08.2021
007	1		Мэйл.ру	подвал 3, пом. 121-123	37,2	3 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	283 728,86 ₽	0,00 ₽	45 995,47 ₽	237 733,40 ₽	713 200 ₽	4,00%	6,13%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	16.01.2022
008	1		Страйкер	подвал 5, помещения 126-128	37,2	3 м/м	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	0	198 450,84 ₽	0,00 ₽	45 995,47 ₽	152 455,37 ₽	457 366 ₽	CPI	3,93%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	01.02.2021
009	1		Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 103-105	37,1	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.04.2024	0	200 293,63 ₽	0,00 ₽	45 871,83 ₽	154 421,80 ₽	463 265 ₽	3,00%	3,98%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	01.03.2021
010	1		Лайт Эстейт	подвал 5 помещения 94-96	37,1	3 м/м	Парковка	01.04.2020	28.04.2024	0	200 293,63 ₽	0,00 ₽	45 871,83 ₽	154 421,80 ₽	463 265 ₽	3,00%	3,98%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	01.04.2021
011	1		Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 100-102	37,1	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.04.2024	0	200 293,63 ₽	0,00 ₽	45 871,83 ₽	154 421,80 ₽	463 265 ₽	3,00%	3,98%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	01.03.2021
012	1		Мэйл.ру	подвал 3, пом. 118-120	30,9	3 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	235 678,01 ₽	0,00 ₽	38 205,91 ₽	197 472,09 ₽	592 416 ₽	4,00%	5,09%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	16.01.2022
013	1		Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	подвал 3, помещения 115-117	30,9	3 м/м	Парковка	15.08.2020	14.08.2021	0	213 183,84 ₽	0,00 ₽	38 205,91 ₽	174 977,92 ₽	524 934 ₽	0,00%	4,51%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	15.08.2021
014	1		Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 60-62	28,5	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.04.2024	0	153 864,38 ₽	0,00 ₽	35 238,46 ₽	118 625,91 ₽	355 878 ₽	3,00%	3,06%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	01.03.2021
015	1		Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 57-59	28,5	3 м/м	Парковка	01.03.2020	28.04.2024	0	153 864,38 ₽	0,00 ₽	35 238,46 ₽	118 625,91 ₽	355 878 ₽	3,00%	3,06%	166 000,00 ₽	498 000 ₽	2,56%	01.03.2021
016	1		Страйкер	подвал 2, помещения 64,65	25,7	2 м/м	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	0	205 652,69 ₽	0,00 ₽	47 664,66 ₽	157 988,03 ₽	315 976 ₽	CPI	2,72%	166 000,00 ₽	332 000 ₽	1,70%	01.02.2021
017	1		Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 49-50	24,9	2 м/м	Парковка	01.04.2020	28.04.2024	0	201 643,31 ₽	0,00 ₽	46 180,93 ₽	155 462,38 ₽	310 925 ₽	3,00%	2,67%	166 000,00 ₽	332 000 ₽	1,70%	01.04.2021
018	1		Страйкер	подвал 3, помещения 127,128	24,8	2 м/м	Парковка	01.02.2020	10.12.2023	0	198 450,84 ₽	0,00 ₽	45 995,47 ₽	152 455,37 ₽	304 911 ₽	CPI	2,62%	166 000,00 ₽	332 000 ₽	1,70%	01.02.2021
019	1		Лайт Эстейт	подвал 1 помещения 92-93	24,0	2 м/м	Парковка	01.03.2020	28.04.2024	0	194 355,00 ₽	0,00 ₽	44 511,74 ₽	149 843,26 ₽	299 687 ₽	3,00%	2,58%	166 000,00 ₽	332 000 ₽	1,70%	01.03.2021
020	1		Платная дорога	подвал 1, помещения 94,95	23,6	2 м/м	Парковка	06.07.2016	05.07.2021	0	202 354,19 ₽	0,00 ₽	43 769,88 ₽	158 584,31 ₽	317 169 ₽	CPI	2,73%	166 000,00 ₽	332 000 ₽	1,70%	06.07.2017
021	1		Лайт Эстейт	подвал 3 помещения 47-48	23,6	2 м/м	Парковка	01.04.2020	28.04.2024	0	191 115,75 ₽	0,00 ₽	43 769,88 ₽	147 345,87 ₽	294 692 ₽	3,00%	2,53%	166 000,00 ₽	332 000 ₽	1,70%	01.04.2021
022	1		Лайт Эстейт	подвал 1 помещения 90-91	23,6	2 м/м	Парковка	01.03.2020	28.04.2024	0	191 115,75 ₽	0,00 ₽	43 769,88 ₽	147 345,87 ₽	294 692 ₽	3,00%	2,53%	166 000,00 ₽	332 000 ₽	1,70%	01.03.2021
023	1		Платная дорога	подвал 2, помещение 63	12,4	1 м/м	Парковка	06.07.2016	05.07.2021	0	212 643,38 ₽	0,00 ₽	45 995,47 ₽	166 647,92 ₽	166 648 ₽	CPI	1,43%	166 000,00 ₽	166 000 ₽	0,85%	06.07.2017
024	1		Мэйл.ру	подвал 3, пом. 124	12,4	1 м/м	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	0	283 728,86 ₽	0,00 ₽	45 995,47 ₽	237 733,40 ₽	237 733 ₽	4,00%	2,04%	166 000,00 ₽	166 000 ₽	0,85%	16.01.2022
025	1		Инлайн технолоджис	(Подвал 1) Часть помещения 2	50,0	50,00	Подсобные	01.01.2021	31.12.2021	0	17 237,06 ₽	5 910,00 ₽	3 709,31 ₽	19 437,75 ₽	971 887 ₽	0,00%	8,35%	12 550,10 ₽	627 505 ₽	3,22%	01.01.2021
026	1		Мэйл.ру	(подвал 1) Помещение 22	40,7	40,70	Подсобные	01.12.2020	13.04.2021	0	9 519,72 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	5 810,41 ₽	236 484 ₽	0,00%	2,03%	12 550,10 ₽	510 789 ₽	2,62%	01.12.2020
027	1		Си Эс Эл Беринг Биотэрапис	(Подвал 2) Помещение 3	31,7	31,70	Подсобные	10.01.2019	31.08.2021	0	11 268,24 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	7 558,93 ₽	239 618 ₽	0,00%	2,06%	12 550,10 ₽	397 838 ₽	2,04%	10.01.2019
028	1		Мэйл.ру	(подвал 1) Помещение 25	18,4	18,40	Подсобные	01.12.2020	13.04.2021	0	9 519,72 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	5 810,41 ₽	106 912 ₽	0,00%	0,92%	12 550,10 ₽	230 922 ₽	1,19%	01.12.2020
029	1		Мэйл.ру	(подвал 1) Помещение 24	12,8	12,80	Подсобные	01.12.2020	31.10.2021	0	9 519,72 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	5 810,41 ₽	74 373 ₽	0,00%	0,64%	12 550,10 ₽	160 641 ₽	0,82%	01.12.2020
030	1		Ростелеком	(Подвал 1) Часть помещения 2	4,0	4,00	Подсобные	05.07.2018	04.07.2023	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-14 837 ₽	0,00%	-0,13%	12 550,10 ₽	50 200 ₽	0,26%	05.07.2018
031	1		МТС	(подвал 1) Часть Помещения 1,	3,0	3,00	Подсобные	01.12.2012	30.11.2026	0	16 666,67 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	12 957,35 ₽	38 872 ₽	0,00%	0,33%	12 550,10 ₽	37 650 ₽	0,19%	01.12.2012
032	1		Вымпел-Коммуникации	(Подвал 1) Часть помещения 2	2,0	2,00	Подсобные	01.09.2020	31.07.2021	0	60 000,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	56 290,69 ₽	112 581 ₽	0,00%	0,97%	12 550,10 ₽	25 100 ₽	0,13%	01.09.2020
033	1		Пипар	(Подвал 1) Часть помещения 2	2,0	2,00	Подсобные	15.12.2016	15.11.2026	0	133 843,95 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	130 134,64 ₽	260 269 ₽	0,00%	2,24%	12 550,10 ₽	25 100 ₽	0,13%	15.12.2016
034	1		Мегафон	(подвал 1) Часть помещения 1	2,0	2,00	Подсобные	01.10.2015	31.08.2026	0	36 053,10 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	32 343,79 ₽	64 688 ₽	0,00%	0,56%	12 550,10 ₽	25 100 ₽	0,13%	01.10.2015
035	1	Vacant	Вакантные	(Подвал 2)	135,1	135,10	Подсобные	01.04.2021	01.10.2021	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-501 128 ₽	CPI	-4,31%	12 550,10 ₽	1 695 519 ₽	8,70%	01.04.2021
036	1	Vacant	Вакантные	(Подвал 2)	110,1	110,10	Подсобные	01.04.2021	01.10.2021	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-408 395 ₽	CPI	-3,51%	12 550,10 ₽	1 381 766 ₽	7,09%	01.04.2021
037	1	Vacant	Вакантные	(Подвал 2)	68,1	68,10	Подсобные	01.04.2021	01.10.2021	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-252 604 ₽	CPI	-2,17%	12 550,10 ₽	854 662 ₽	4,39%	01.04.2021
038	1	Vacant	Вакантные	(подвал 1)	65,6	65,60	Подсобные	01.04.2021	01.10.2021	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-243 331 ₽	CPI	-2,09%	12 550,10 ₽	823 287 ₽	4,23%	01.04.2021
039	1	Vacant	Вакантные	(подвал 1)	42,0	42,00	Подсобные	01.04.2021	01.10.2021	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-155 791 ₽	CPI	-1,34%	12 550,10 ₽	527 104 ₽	2,71%	01.04.2021
040	1	Vacant	Вакантные	(подвал 1)	33,9	33,90	Подсобные	01.04.2021	31.03.2029	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-125 746 ₽	CPI	-1,08%	12 550,10 ₽	425 448 ₽	2,18%	01.04.2021
041	1	Vacant	Вакантные	(подвал 5)	31,3	31,30	Подсобные	01.04.2021	31.03.2029	0	0,00 ₽	0,00 ₽	3 709,31 ₽	-3 709,31 ₽	-116 101 ₽	CPI	-1,00%	12 550,10 ₽	392 818 ₽	2,02%	01.04.2021
117	486,10					652,70			1,40		14 486 ₽	295 500 ₽	5 370 342 ₽	12 550 ₽	11 632 420 ₽	0,00%	100,00%	12 550 ₽	19 479 451 ₽	100,00%	

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

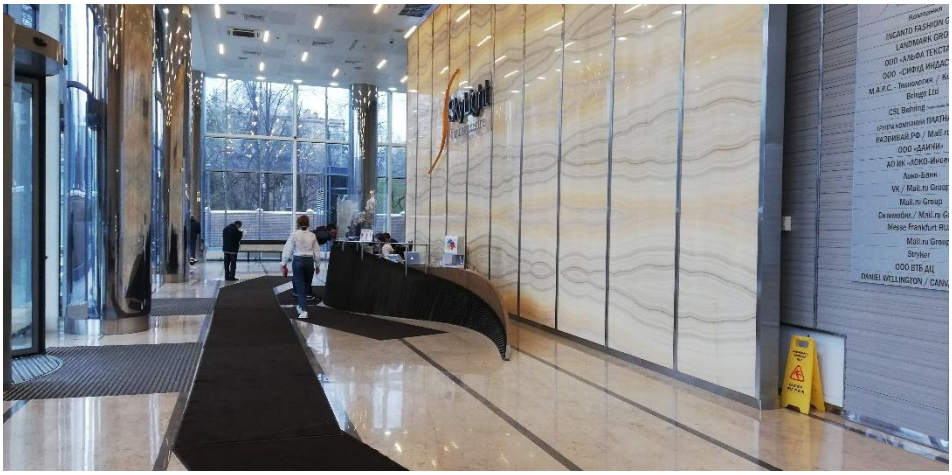
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

ПЕРИОД					1				2				3				4				5				6				7				8			
КВАРТАЛ					1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
					01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022	01.04.2022	01.07.2022	01.10.2022	01.01.2023	01.04.2023	01.07.2023	01.10.2023	01.01.2024	01.04.2024	01.07.2024	01.10.2024	01.01.2025	01.04.2025	01.07.2025	01.10.2025	01.01.2026	01.04.2026	01.07.2026	01.10.2026	01.01.2027	01.04.2027	01.07.2027	01.10.2027	01.01.2028	01.04.2028	01.07.2028	01.10.2028	01.01.2029
					30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.03.2027	30.06.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.03.2028	30.06.2028	30.09.2028	31.12.2028	31.03.2029
					2021/2022				2022/2023				2023/2024				2024/2025				2025/2026				2026/2027				2027/2028				2028/2029			
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)					1,8%																															
№	АРЕНДАТОР	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ДАТА ПЕРЕСДАЧИ																																
001	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	193 329 ₽	195 453 ₽	195 453 ₽	191 204 ₽	199 128 ₽	201 317 ₽	201 317 ₽	196 940 ₽	205 102 ₽	207 356 ₽	207 356 ₽	205 102 ₽	228 198 ₽	238 319 ₽	238 319 ₽	233 138 ₽	245 158 ₽	247 852 ₽	247 852 ₽	242 463 ₽	254 964 ₽	257 766 ₽	257 766 ₽	252 162 ₽	265 162 ₽	268 076 ₽	268 076 ₽	265 162 ₽	275 769 ₽	278 799 ₽	278 799 ₽	272 738 ₽
002	Си Эс Эл Бериинг Биотэралис	Парковка	14.08.2021	15.08.2021	210 923 ₽	213 241 ₽	213 241 ₽	208 605 ₽	174 071 ₽	175 984 ₽	175 984 ₽	172 158 ₽	181 330 ₽	183 322 ₽	183 322 ₽	181 330 ₽	188 583 ₽	190 655 ₽	190 655 ₽	186 510 ₽	196 126 ₽	198 281 ₽	198 281 ₽	193 971 ₽	203 971 ₽	206 213 ₽	206 213 ₽	201 730 ₽	212 130 ₽	214 461 ₽	214 461 ₽	212 130 ₽	220 615 ₽	223 039 ₽	223 039 ₽	218 191 ₽
003	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	154 414 ₽	156 111 ₽	156 111 ₽	154 295 ₽	159 046 ₽	160 794 ₽	160 794 ₽	158 924 ₽	163 818 ₽	165 618 ₽	165 618 ₽	163 818 ₽	182 475 ₽	190 655 ₽	190 655 ₽	186 510 ₽	196 126 ₽	198 281 ₽	198 281 ₽	193 971 ₽	203 971 ₽	206 213 ₽	206 213 ₽	201 730 ₽	212 130 ₽	214 461 ₽	214 461 ₽	212 130 ₽	220 615 ₽	223 039 ₽	223 039 ₽	218 191 ₽
004	Майлэру	Парковка	13.04.2026	14.04.2026	235 648 ₽	238 238 ₽	238 238 ₽	240 827 ₽	245 074 ₽	247 767 ₽	247 767 ₽	250 460 ₽	254 877 ₽	257 678 ₽	257 678 ₽	263 391 ₽	265 072 ₽	267 985 ₽	267 985 ₽	270 898 ₽	275 675 ₽	278 704 ₽	278 704 ₽	281 733 ₽	215 790 ₽	206 213 ₽	206 213 ₽	201 730 ₽	212 130 ₽	214 461 ₽	214 461 ₽	212 130 ₽	220 615 ₽	223 039 ₽	223 039 ₽	218 191 ₽
005	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	147 876 ₽	149 501 ₽	149 501 ₽	146 251 ₽	152 312 ₽	153 986 ₽	153 986 ₽	150 639 ₽	156 882 ₽	158 606 ₽	158 606 ₽	156 882 ₽	212 916 ₽	238 319 ₽	238 319 ₽	233 138 ₽	245 158 ₽	247 852 ₽	247 852 ₽	242 463 ₽	254 964 ₽	257 766 ₽	257 766 ₽	252 162 ₽	265 162 ₽	268 076 ₽	268 076 ₽	265 162 ₽	275 769 ₽	278 799 ₽	278 799 ₽	272 738 ₽
006	Си Эс Эл Бериинг Биотэралис	Парковка	14.08.2021	15.08.2021	157 980 ₽	159 717 ₽	159 717 ₽	156 244 ₽	130 553 ₽	131 988 ₽	131 988 ₽	129 118 ₽	135 997 ₽	137 492 ₽	137 492 ₽	135 997 ₽	141 437 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
007	Майлэру	Парковка	13.04.2026	14.04.2026	177 812 ₽	179 766 ₽	179 766 ₽	181 719 ₽	184 924 ₽	186 956 ₽	186 956 ₽	188 988 ₽	192 321 ₽	194 434 ₽	194 434 ₽	198 746 ₽	200 014 ₽	202 212 ₽	202 212 ₽	204 410 ₽	208 014 ₽	210 300 ₽	210 300 ₽	212 586 ₽	162 029 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
008	Стрэйнер	Парковка	10.12.2023	11.12.2023	114 028 ₽	115 281 ₽	115 281 ₽	115 858 ₽	118 783 ₽	120 089 ₽	120 089 ₽	120 558 ₽	123 535 ₽	124 892 ₽	127 768 ₽	135 997 ₽	141 437 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
009	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	115 499 ₽	116 768 ₽	116 768 ₽	115 410 ₽	118 964 ₽	120 271 ₽	120 271 ₽	118 873 ₽	122 533 ₽	123 879 ₽	123 879 ₽	123 785 ₽	136 751 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
010	Лайт Эстейт	Парковка	29.04.2024	29.04.2024	115 499 ₽	116 768 ₽	116 768 ₽	114 230 ₽	118 964 ₽	120 271 ₽	120 271 ₽	117 657 ₽	122 533 ₽	123 879 ₽	123 879 ₽	122 533 ₽	136 751 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
011	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	115 499 ₽	116 768 ₽	116 768 ₽	115 410 ₽	118 964 ₽	120 271 ₽	120 271 ₽	118 873 ₽	122 533 ₽	123 879 ₽	123 879 ₽	123 785 ₽	136 751 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
012	Майлэру	Парковка	13.04.2026	14.04.2026	147 698 ₽	149 321 ₽	149 321 ₽	150 944 ₽	153 606 ₽	155 294 ₽	155 294 ₽	156 982 ₽	159 750 ₽	161 506 ₽	161 506 ₽	165 087 ₽	166 140 ₽	167 966 ₽	167 966 ₽	169 792 ₽	172 786 ₽	174 685 ₽	174 685 ₽	176 583 ₽	156 795 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
013	Си Эс Эл Бериинг Биотэралис	Парковка	14.08.2021	15.08.2021	130 874 ₽	132 312 ₽	132 312 ₽	129 436 ₽	130 553 ₽	131 988 ₽	131 988 ₽	129 118 ₽	135 997 ₽	137 492 ₽	137 492 ₽	135 997 ₽	141 437 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
014	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	88 726 ₽	89 701 ₽	89 701 ₽	88 657 ₽	91 387 ₽	92 392 ₽	92 392 ₽	91 317 ₽	94 129 ₽	95 163 ₽	95 163 ₽	95 091 ₽	127 750 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
015	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	88 726 ₽	89 701 ₽	89 701 ₽	88 657 ₽	91 387 ₽	92 392 ₽	92 392 ₽	91 317 ₽	94 129 ₽	95 163 ₽	95 163 ₽	95 091 ₽	127 750 ₽	142 991 ₽	142 991 ₽	139 883 ₽	147 095 ₽	148 711 ₽	148 711 ₽	145 478 ₽	152 978 ₽	154 659 ₽	154 659 ₽	151 297 ₽	159 097 ₽	160 846 ₽	160 846 ₽	159 097 ₽	165 461 ₽	167 280 ₽	167 280 ₽	163 643 ₽
016	Стрэйнер	Парковка	10.12.2023	11.12.2023	78 778 ₽	79 643 ₽	79 643 ₽	80 042 ₽	82 065 ₽	82 964 ₽	82 964 ₽	83 289 ₽	85 345 ₽	86 283 ₽	87 511 ₽	90 665 ₽	94 291 ₽	95 328 ₽	95 328 ₽	93 255 ₽	98 063 ₽	99 141 ₽	99 141 ₽	96 985 ₽	101 986 ₽	103 106 ₽	103 106 ₽	100 865 ₽	106 065 ₽	107 231 ₽	107 231 ₽	106 065 ₽	110 308 ₽	111 520 ₽	111 520 ₽	109 095 ₽
017	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	77 518 ₽	78 370 ₽	78 370 ₽	76 666 ₽	79 844 ₽	80 721 ₽	80 721 ₽	78 966 ₽	82 239 ₽	83 143 ₽	83 143 ₽	82 239 ₽	91 342 ₽	95 328 ₽	95 328 ₽	93 255 ₽	98 063 ₽	99 141 ₽	99 141 ₽	96 985 ₽	101 986 ₽	103 106 ₽	103 106 ₽	100 865 ₽	106 065 ₽	107 231 ₽	107 231 ₽	106 065 ₽	110 308 ₽	111 520 ₽	111 520 ₽	109 095 ₽
018	Стрэйнер	Парковка	10.12.2023	11.12.2023	76 019 ₽	76 854 ₽	77 239 ₽	79 189 ₽	80 069 ₽	80 069 ₽	80 069 ₽	80 372 ₽	82 356 ₽	83 261 ₽	85 179 ₽	90 665 ₽	94 291 ₽	95 328 ₽	95 328 ₽	93 255 ₽	98 063 ₽	99 141 ₽	99 141 ₽	96 985 ₽	101 986 ₽	103 106 ₽	103 106 ₽	100 865 ₽	106 065 ₽	107 231 ₽	107 231 ₽	106 065 ₽	110 308 ₽	111 520 ₽	111 520 ₽	109 095 ₽
019	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	74 716 ₽	75 537 ₽	75 537 ₽	74 659 ₽	76 958 ₽	77 804 ₽	77 804 ₽	76 899 ₽	79 267 ₽	80 138 ₽	80 138 ₽	80 077 ₽	90 400 ₽	95 328 ₽	95 328 ₽	93 255 ₽	98 063 ₽	99 141 ₽	99 141 ₽	96 985 ₽	101 986 ₽	103 106 ₽	103 106 ₽	100 865 ₽	106 065 ₽	107 231 ₽	107 231 ₽	106 065 ₽	110 308 ₽	111 520 ₽	111 520 ₽	109 095 ₽
020	Платная дорога	Парковка	05.07.2021	06.07.2021	79 075 ₽	83 479 ₽	83 682 ₽	81 863 ₽	87 035 ₽	87 992 ₽	87 992 ₽	86 079 ₽	90 665 ₽	91 661 ₽	91 661 ₽	90 665 ₽	94 291 ₽	95 328 ₽	95 328 ₽	93 255 ₽	98 063 ₽	99 141 ₽	99 141 ₽	96 985 ₽	101 986 ₽	103 106 ₽	103 106 ₽	100 865 ₽	106 065 ₽	107 231 ₽	107 231 ₽	106 065 ₽	110 308 ₽	111 520 ₽	111 520 ₽	109 095 ₽
021	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	73 471 ₽	74 278 ₽	74 278 ₽	72 664 ₽	75 675 ₽	76 507 ₽	76 507 ₽	74 844 ₽	77 945 ₽	78 802 ₽	78 802 ₽	77 945 ₽	89 981 ₽	95 328 ₽	95 328 ₽	93 255 ₽	98 063 ₽	99 141 ₽	99 141 ₽	96 985 ₽	101 986 ₽	103 106 ₽	103 106 ₽	100 865 ₽	106 065 ₽	107 231 ₽	107 231 ₽	106 065 ₽	110 308 ₽	111 520 ₽	111 520 ₽	109 095 ₽
022	Лайт Эстейт	Парковка	28.04.2024	29.04.2024	73 471 ₽	74 278 ₽	74 278 ₽	73 415 ₽	75 675 ₽	76 507 ₽	76 507 ₽	75 617 ₽	77 945 ₽	78 802 ₽	78 802 ₽	78 742 ₽	89 981 ₽	95 328 ₽	95 328 ₽	93 255 ₽	98 063 ₽	99 141 ₽	99 141 ₽	96 985 ₽	101 986 ₽	103 106 ₽	103 106 ₽	100 865 ₽	106 065 ₽	107 231 ₽	107 231 ₽	106 065 ₽	110 308 ₽	111 520 ₽	111 520 ₽	109 095 ₽
023	Платная дорога	Парковка	05.07.2021	06.07.2021	41 548 ₽	41 850 ₽	41 841 ₽	40 932 ₽	43 518 ₽	43 996 ₽	43 996 ₽	43 039 ₽	45 332 ₽	45 831 ₽	45 831 ₽	45 332 ₽	47 146 ₽	47 664 ₽	47 664 ₽	46 628 ₽	49 032 ₽	49 570 ₽	49 570 ₽	48 493 ₽	50 993 ₽	51 553 ₽	51 553 ₽	50 432 ₽	53 032 ₽	53 615 ₽	53 615 ₽	53 032 ₽	55 154 ₽	55 760 ₽	55 760 ₽	54 548 ₽
024	Майлэру	Парковка	13.04.2026	14.04.2026	59 271 ₽	59 922 ₽	59 922 ₽	60 573 ₽	61 641 ₽	62 319 ₽	62 319 ₽	62 996 ₽	64 107 ₽	64 811 ₽	64 811 ₽	66 249 ₽	66 671 ₽	67 404 ₽	67 404 ₽	68 137 ₽	69 338 ₽	70 100 ₽	70 100 ₽	70 862 ₽	54 010 ₽	51 553 ₽	51 553 ₽	50 432 ₽	53 032 ₽	53 615 ₽	53 615 ₽	53 032 ₽	55 154 ₽	55 760 ₽	55 760 ₽	54 548 ₽
025	Инлэйн технолоджис	Подсобные	31.12.2021	01.01.2022	242 306 ₽	244 969 ₽	244 969 ₽	154 727 ₽	164 503 ₽	166 311 ₽	166 311 ₽	162 696 ₽	171 363 ₽	173 246 ₽	173 246 ₽	171 363 ₽	178 218 ₽	180 176 ₽	180 176 ₽	176 259 ₽	185 346 ₽	187 383 ₽	187 383 ₽	183 310 ₽	192 760 ₽	194 879 ₽	194 879 ₽	190 642 ₽	200 471 ₽	202 674 ₽	202 674 ₽	200 471 ₽	208 490 ₽	210 781 ₽	210 781 ₽	206 198 ₽
026	Майлэру	Парковка	13.04.2021	14.04.2021	117 578 ₽	128 747 ₽	128 747 ₽	125 948 ₽	133 906 ₽	135 377 ₽	135 377 ₽	132 434 ₽	139 400 ₽	141 023 ₽	141 023 ₽	139 400 ₽	145 069 ₽	146 663 ₽	146 663 ₽	143 475 ₽	150 872 ₽	152 530 ₽	152 530 ₽	149 214 ₽	156 907 ₽	158 631 ₽	158 631 ₽	155 183 ₽	163 183 ₽	164 976 ₽	164 976 ₽	163 183 ₽	169 711 ₽	171 575 ₽	171 575 ₽	167 846 ₽
027	Си Эс Эл Бериинг Биотэралис	Подсобные	31.08.2021	01.09.2021	59 740 ₽	73 401 ₽	100 277 ₽	98 097 ₽	104 295 ₽	105 441 ₽	105 441 ₽	103 149 ₽	108 644 ₽	109 838 ₽	109 838 ₽	108 644 ₽	112 990 ₽	114 232 ₽	114 232 ₽	111 748 ₽	117 510 ₽	118 801 ₽	118 801 ₽	116 218 ₽	122 210 ₽	123 553 ₽	123 553 ₽	120 867 ₽	127 098 ₽	128 495 ₽	128 495 ₽	127 098 ₽	132 182 ₽	133 635 ₽	133 635 ₽	130 730 ₽
028	Майлэру	Подсобные	13.04.2021	14.04.2021	53 155 ₽	58 205 ₽	58 205 ₽	56 940 ₽	60 537 ₽	61 203 ₽	61 203 ₽	59 872 ₽	63 062 ₽	63 755 ₽	63 755 ₽	63 062 ₽	65 584 ₽	66 305 ₽	66 305 ₽	64 863 ₽	68 208 ₽	68 957 ₽	68 957 ₽	67 458 ₽	70 936 ₽	71 715 ₽	71 715 ₽	70 156 ₽	73 773 ₽	74 584 ₽	74 584 ₽	73 773 ₽	76 724 ₽	77 567 ₽	77 567 ₽	75 881 ₽
029	Майлэру	Подсобные	31.10.2021	01.11.2021	18 542 ₽	18 746 ₽	33 164 ₽	39 610 ₽	42 113 ₽	42 576 ₽	42 576 ₽	41 650 ₽	43 869 ₽	44 351 ₽	44 351 ₽	43 869 ₽	45 624 ₽	46 125 ₽	46 125 ₽	45 122 ₽	47 449 ₽	47 970 ₽	47 970 ₽	46 927 ₽	49 347 ₽	49 889 ₽	49 889 ₽	48 804 ₽	51 321 ₽	51 884 ₽	51 884 ₽	51 321 ₽	53 373 ₽	53 960 ₽	53 960 ₽	52 787 ₽
030	Ростелеком	Подсобные	04.07.2023	05.07.2023	-3 699 ₽	-3 740 ₽	-3 740 ₽	-3 658 ₽	-3 699 ₽	-3 740 ₽	-3 740 ₽	-3 658 ₽	-3 699 ₽	13 095 ₽	13 860 ₽	13 709 ₽	14 257 ₽	14 414 ₽	14 414 ₽	14 101 ₽	14 828 ₽	14 991 ₽	14 991 ₽	14 665 ₽	15 421 ₽	15 590 ₽	15 590 ₽	15 251 ₽	16 038 ₽	16 214 ₽	16 214 ₽	16 038 ₽	16 679 ₽	16 862 ₽	16 862 ₽	16 496 ₽
031	МТС	Подсобные	30.11.2026	01.12.2026	9 691 ₽	9 798 ₽	9 798 ₽	9 585 ₽	9 691 ₽	9 798 ₽	9 798 ₽	9 585 ₽	9 691 ₽	9 798 ₽	9 798 ₽	9 691 ₽	9 691 ₽	9 798 ₽	9 798 ₽	9 585 ₽	9 691 ₽	9 798 ₽	9 798 ₽	9 585 ₽	9 691 ₽	9 798 ₽	10 436 ₽	11 439 ₽	12 028 ₽	12 160 ₽	12 160 ₽	12 028 ₽	12 509 ₽	12 647 ₽	12 647 ₽	12 372 ₽
032	Выимпел-Коммуникации	Подсобные	31.07.2021	01.08.2021	28 068 ₽	13 757 ₽	6 327 ₽	6 189 ₽	6 580 ₽	6 652 ₽	6 652 ₽	6 508 ₽	6 855 ₽	6 930 ₽	6 930 ₽	6 855 ₽	7 129 ₽	7 207 ₽	7 207 ₽	7 050 ₽	7 414 ₽	7 495 ₽	7 495 ₽	7 332 ₽	7 710 ₽	7 795 ₽	7 795 ₽	7 626 ₽	8 019 ₽	8 107 ₽	8 107 ₽	8 019 ₽	8 340 ₽	8 431 ₽	8 431 ₽	8 248 ₽
033	Пигар	Подсобные	15.11.2026	16.11.2026	64 889 ₽	65 602 ₽	65 602 ₽	64 176 ₽	64 889 ₽	65 602 ₽	65 602 ₽	64 176 ₽	64 889 ₽	65 602 ₽	65 602 ₽	64 889 ₽	64 889 ₽	65 602 ₽	65 602 ₽	64 176 ₽	64 889 ₽	65 602 ₽	65 602 ₽	64 176 ₽	64 889 ₽	65 602 ₽	36 699 ₽	7 626 ₽	8 019 ₽	8 107 ₽	8 107 ₽	8 019 ₽	8 340 ₽	8 431 ₽	8 431 ₽	8 248 ₽
034	Мегафон	Подсобные	31.08.2026	01.09.2026	16 128 ₽	16 305 ₽	16 305 ₽	15 950 ₽	16 128 ₽	16 305 ₽	16 305 ₽	15 950 ₽	16 128 ₽	16 305 ₽	16 305 ₽	16 128 ₽	16 128 ₽	16 305 ₽	16 305 ₽	15 950 ₽	16 128 ₽	16 305 ₽	16 305 ₽	15 950 ₽	16 128 ₽	13 530 ₽	7 795 ₽	7 626 ₽	8 019 ₽	8 107 ₽	8 107 ₽	8 019 ₽	8 340 ₽	8 431 ₽	8 431 ₽	8 248 ₽
035	Вакантные	Подсобные	01.10.2021	02.10.2021	-124 939 ₽	-126 312 ₽	421 345 ₽	418 073 ₽	444 488 ₽	449 373 ₽	449 373 ₽	439 604 ₽	463 023 ₽	468 112 ₽	468 112 ₽	463 023 ₽	481 544 ₽	486 836 ₽	486 836 ₽	476 253 ₽	500 806 ₽	506 310 ₽	506 310 ₽	495 303 ₽	520 838 ₽	526 562 ₽	526 562 ₽	515 115 ₽	541 672 ₽	547 624 ₽	547 624 ₽	541 672 ₽	563 339 ₽	569 529 ₽	569 529 ₽	557 148 ₽
036	Вакантные	Подсобные	01.10.2021	02.10.2021	-101 819 ₽	-102 938 ₽	343 376 ₽	340 709 ₽	362 237 ₽	366 217 ₽	366 217 ₽	358 256 ₽	377 342 ₽	381 488 ₽	381 488 ₽	377 342 ₽	392 436 ₽	396 748 ₽	396 748 ₽	388 123 ₽	408 133 ₽	412 618 ₽	412 618 ₽	403 648 ₽	424 458 ₽	429 123 ₽	429 123 ₽	419 794 ₽	441 437 ₽	446 288 ₽	446 288 ₽	441 437 ₽	459 094 ₽	464 139 ₽	464 139 ₽	454 049 ₽
037	Вакантные	Подсобные	01.10.2021	02.10.2021	-62 978 ₽	-63 670 ₽	212 388 ₽	210 739 ₽	224 054 ₽	226 516 ₽	226 516 ₽	221 592 ₽	233 397 ₽	235 962 ₽	235 962 ₽	233 397 ₽	242 733 ₽	245 400 ₽	245 400 ₽	240 065 ₽	252 442 ₽	255 215 ₽	255 215 ₽	249 668 ₽	262 540 ₽	265 425 ₽	265 425 ₽	259 655 ₽	273 141 ₽	276 042 ₽	276 042 ₽	273 041 ₽	283 963 ₽	287 083 ₽	287 083 ₽	280 842 ₽
038	Вакантные	Подсобные	01.10.2021	02.10.2021	-60 666 ₽	-61 333 ₽	204 591 ₽	203 002 ₽	215 829 ₽	218 200 ₽	218 200 ₽	213 457 ₽	224 829 ₽	227 299 ₽	227 299 ₽	224 829 ₽	233 822 ₽	236 391 ₽	236 391 ₽	231 252 ₽	243 175 ₽	245 847 ₽	245 847 ₽	240 502 ₽	252 902 ₽	255 681 ₽	255 681 ₽	250 122 ₽	263 018 ₽	265 908 ₽	265 908 ₽	263 018 ₽	273 538 ₽	276 544 ₽	276 544 ₽	270 532 ₽
039	Вакантные	Подсобные	01.10.2021	02.10.2021	-38 841 ₽	-39 268 ₽	130 988 ₽	129 971 ₽	138 183 ₽	139 701 ₽	139 701 ₽	136 664 ₽	143 945 ₽	145 527 ₽	145 527 ₽	143 945 ₽	149 703 ₽	151 348 ₽	151 348 ₽	148 058 ₽	155 691 ₽	157 402 ₽	157 402 ₽	153 980 ₽	161 919 ₽	163 688 ₽	163 688 ₽	160 139 ₽	168 395 ₽	170 246 ₽	170 246 ₽	168 395 ₽	175 131 ₽	177 056 ₽	177 056 ₽	173 207 ₽
040	Вакантные	Подсобные	31.03.2029	01.04.2029	-31 350 ₽	-31 695 ₽	-31 695 ₽	-31 006 ₽	-32 658 ₽	-33 016 ₽	-33 016 ₽	-32 299 ₽	-33 964 ₽	-34 337 ₽	-34 337 ₽	-33 964 ₽	-35 322 ₽	-35 711 ₽	-35 711 ₽	-34 934 ₽	-36 735 ₽	-37 139 ₽	-37 139 ₽	-36 332 ₽	-38 205 ₽	-38 625 ₽	-38 625 ₽	-37 785 ₽	-39 733 ₽	-40 170 ₽	-40 170 ₽	-39 733 ₽	-41 322 ₽	-41 776 ₽	-41 776 ₽	-40 868 ₽
041	Вакантные	Подсобные	31.03.2029	01.04.2029	-28 946 ₽	-29 264 ₽	-29 264 ₽	-28 628 ₽	-30 153 ₽	-30 484 ₽	-30 484 ₽	-29 822 ₽	-31 359 ₽	-31 704 ₽	-31 704 ₽	-31 359 ₽	-32 613 ₽	-32 972 ₽	-32 972 ₽

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Фасад комплекса

Лобби здания (на 1 этаже)



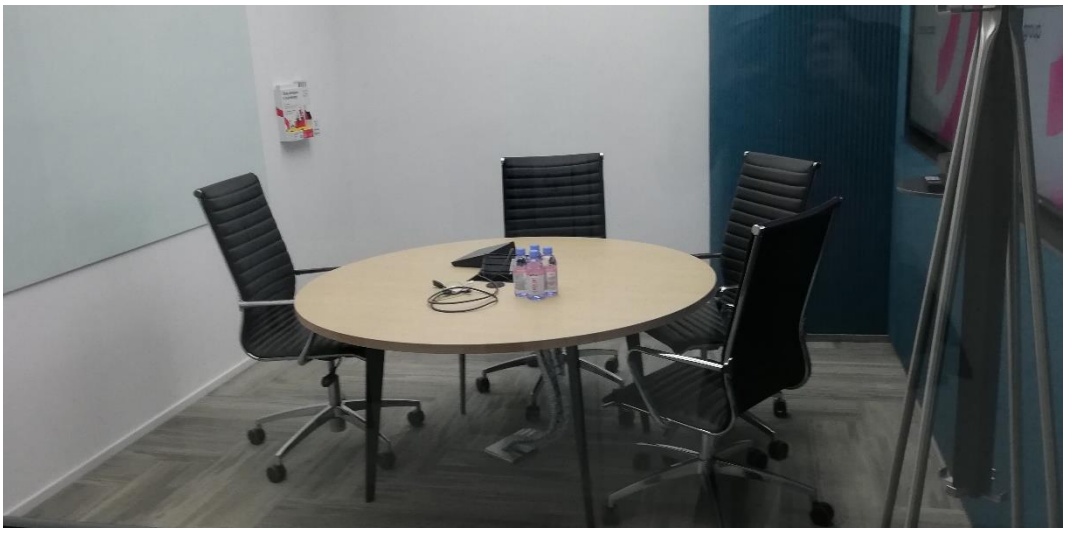
Офисные помещения

Офисные помещения

Офисные помещения

Офисные помещения

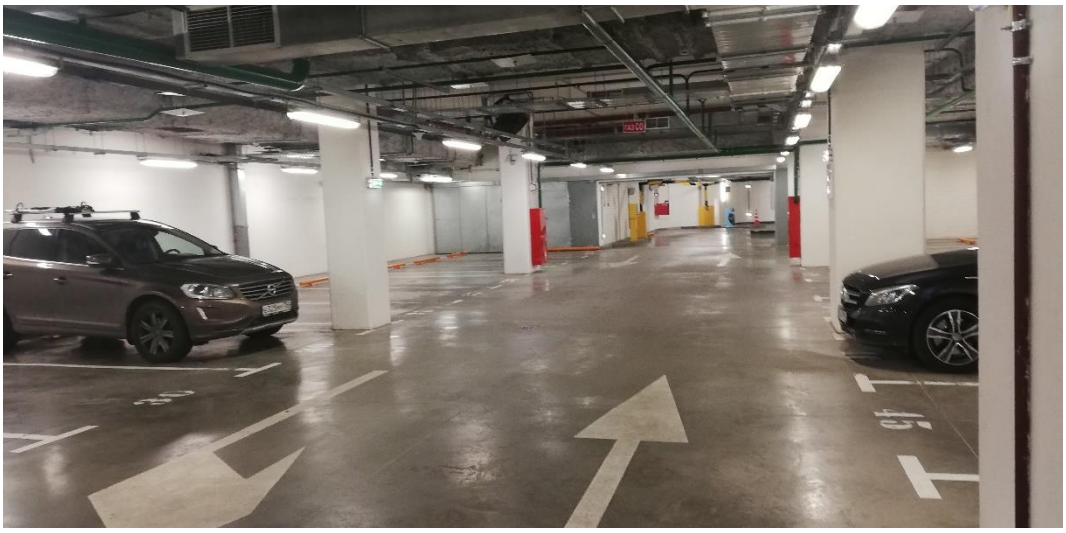
Офисные помещения



Офисные помещения

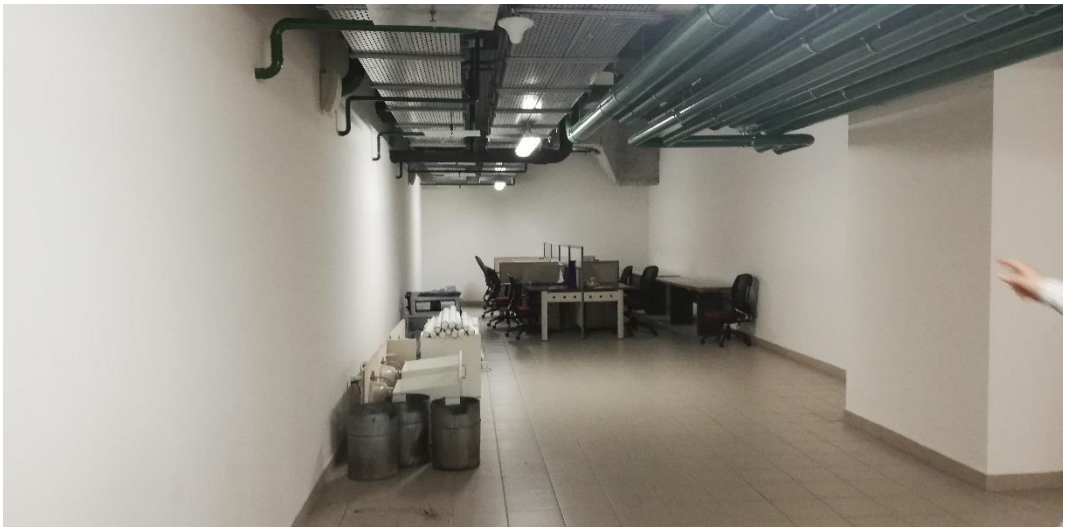
Подземный паркинг

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 Услуг (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 взимания дополнительного вознаграждения. Изменение цели оценки, предполагаемого

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСВОЕВРЕМЕННУЮ ОПЛАТУ

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

5. ИЗДЕРЖКИ

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

6. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ КЛИЕНТА

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

7. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ И БОРЬБА С КОРРУПЦИЕЙ

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

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

8. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

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

9. ПРЕКРАЩЕНИЕ УСЛУГ ПО УВЕДОМЛЕНИЮ

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

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

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

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

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

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

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

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

10.7. Мы подтверждаем, что для покрытия обязательств, которые могут возникнуть у нас, мы будем поддерживать обязательное страхование профессиональной ответственности.

10.8. В случае, если помимо Вас и по Вашей просьбе Мы разрешаем использовать результаты оценки другой стороне, Мы делаем это на основании того, что (i) у нас имеется письменное подтверждение того, что соответствующий Договор и настоящие Основные условия сотрудничества будут применены к новому адресату как если бы он был стороной изначального Договора, заключенного между нами, (ii) Вы или такая другая сторона выплачивает дополнительное вознаграждение в размере, согласованном с Нами.

10.9. Там, где вы предоставляете копию и/или разрешаете другой стороне или сторонам полагаться на отчет об оценке без получения нашего письменного согласия и не предоставляете нам письменное согласие никакой другой стороны или сторон, которые получили наш отчет, с нашими Основными условиями сотрудничества, Вы соглашаетесь защитить нас от любой и всех обязанностей происходящих от доверия, возлагаемого на отчет подобной неуполномоченной стороной, а также с тем, что Мы не обязаны предоставлять такой стороны какие-либо комментарии в отношении результатов оценки.

10.10. В случае, если отчет об оценке подготовлен или разрешен к использованию в целях открытой эмиссии ценных бумаг в соответствии с биржевыми правилами листинга, предложения (напрямую или через посредников), или проспект 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, отличном 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 – «C&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 облагорожены, и что объект имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;

(x) отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект недвижимости, на строительство, на находящиеся на объекте недвижимости здания, в отношении которых оказываются Услуги, или

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

(xi) все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта недвижимости соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожаробезопасности и охране труда и здоровья);

(xii) объект недвижимости и все находящиеся на нем здания соответствуют требованиям к проектированию и строительству и имеют соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);

(xiii) имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;

(xiv) в состав объекта недвижимости входят сооружения и оборудование, которые, при предполагаемой продаже, обычно являются его частью, однако сооружения и оборудование, связанные с производственным процессом, осуществляемым на объекте недвижимости, а также движимость, присоединенная арендаторами к объекту недвижимости в целях бизнеса, исключаются из его состава;

(xv) отражая потенциал развития любого объекта, что здание построено с использованием материалов хорошего качества и мастеров первого класса;

(xvi) договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;

(xvii) все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;

(xviii) все помещения, которые не сдаются внаем и не заняты заемщиком или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;

(xix) собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.

4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИМЕНИМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИЗОРОВАННОЙ 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 объектом недвижимости в отчете должно быть использовано только для целей оценки, но не для каких-либо других целей.

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

7.1. Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта недвижимости и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.

7.2. При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект недвижимости и все существующие здания соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.

8. ИСКЛЮЧЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

8.1. Исполнитель не проверяет правоустанавливающие документы и, соответственно, полагается на то, что предоставленная ему информация является полной и достоверной. При отсутствии данных об обратном, Исполнитель допускает, что отсутствуют особые обременительные ограничения, обязательства или иные обременения, и что объект недвижимости обладает законным и несомненным правовым титулом. При предоставлении Исполнителю документов, Исполнитель принимает их к рассмотрению, но не принимает на себя ответственности за их аутентичное толкование.

8.2. Исполнитель будет принимать во внимание любую информацию об улучшении арендаторами арендуемых помещений, которую Заказчик может предоставить Исполнителю. Однако, если степень изменений или улучшений не будет подтверждена, Исполнитель предполагает, что помещение было сдано с теми изменениями и улучшениями, которые Исполнитель наблюдал во время инспекции (или, в случае непроведения инспекции, с теми, которые описаны в предоставленной Заказчиком информации).

8.3. При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель принимает, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.

8.4. Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты инспекции и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размера каждого объекта недвижимости, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.

8.5. В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

8.6. Для недавно завершенного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые расходы в связи с оформлением прав владения (собственности) или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.

8.7. Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.

8.8. Любые предоставленные оценочные цифры не включают НДС 20%, если в отчете об оценке не указано иное.

8.9. Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.

8.10. Если иное не указано в Договоре, каждый объект недвижимости оценивается отдельно; в случае оценки портфеля объектов недвижимости, Исполнитель предполагает, что объекты недвижимости будут рекламироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно.

8.11. Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.

8.12. Валюта результатов оценки указывается в задании на оценку. Если необходимо представить отчет в другой валюте и если стороны не договорились об ином, Исполнитель применяет обменный курс, равный заключительному курсу («курс спот») на дату оценки.

8.13. Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.

8.14. В случаях, когда Исполнителю поручено предоставить стоимость текущих расходов по восстановлению для целей страхования, такая стоимость предоставляется только в качестве общего руководства без какой-либо гарантии. Формальная приблизительная оценка для целей страхования может быть предоставлена только нормировщиком или другим лицом со значительным опытом в сфере определения расходов на восстановление. Объект не будет осмотрен строительным инспектором или квалифицированным оценщиком стоимости строительства, Исполнитель будет основываться на затратах, полученных из универсального реестра затрат на строительство. Заказчик не должен полагаться на него как на основание для страховой защиты.

9. РЕГУЛИРУЕМАЯ ЦЕЛЕВАЯ ОЦЕНКА И КОНТРОЛЬ

9.1. В обстоятельствах, когда оценка, хотя и предоставленная клиенту, может быть также использована третьими лицами, например, акционерами компании (иначе определяемая стандартами РИКС как «Регулируемая Целевая Оценка»), РИКС требует указывать политику Исполнителя по ротации экспертов, которые подготавливают оценку, и имеющуюся процедуру контроля качества.

9.2. Независимо от целей оценки, Исполнитель отбирает наиболее подходящих экспертов для проведения оценки с учетом его/ее опыта и с учетом того, что независимость и объективности могут быть скомпрометированы, когда оценщик являлся ответственным за конкретного клиента в течение ряда лет. Это может привести к необходимости смены оценщика, ответственного за повторяющиеся оценки для одного и того же клиента, но Исполнитель не сделаем 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 беспрерывно являлся подписантом отчетов по оценке, предоставленных Заказчику для тех же целей, что и отчет, вместе с продолжительностью времени, в течение которого Исполнитель беспрерывно предоставляет Заказчику услуги по оценке;

(ii) степень и продолжительность взаимоотношений между Заказчиком и Исполнителем;

(iii) отношение суммы полученного от Заказчика вознаграждения к общей сумме вознаграждения, полученного Исполнителем в предыдущем финансовом году, выраженное в одной из следующих форм:

- меньше 5%; или
- если более 5%, величину пропорции (отношения) с шагом в 5 процентных пунктах;

(iv) если с конца последнего финансового года ожидается существенное увеличение величины вышеуказанной пропорции, Исполнитель может указать на это в дополнение к указанному в соответствии с пунктом (iii) выше.

9.4. Оценка может подвергнуться контролю в соответствии с Кодексом поведения и дисциплинарного регламента РИКС или саморегулируемой организации, в которой

состоят оценщики Исполнителя в соответствии с требованиями российского законодательства.

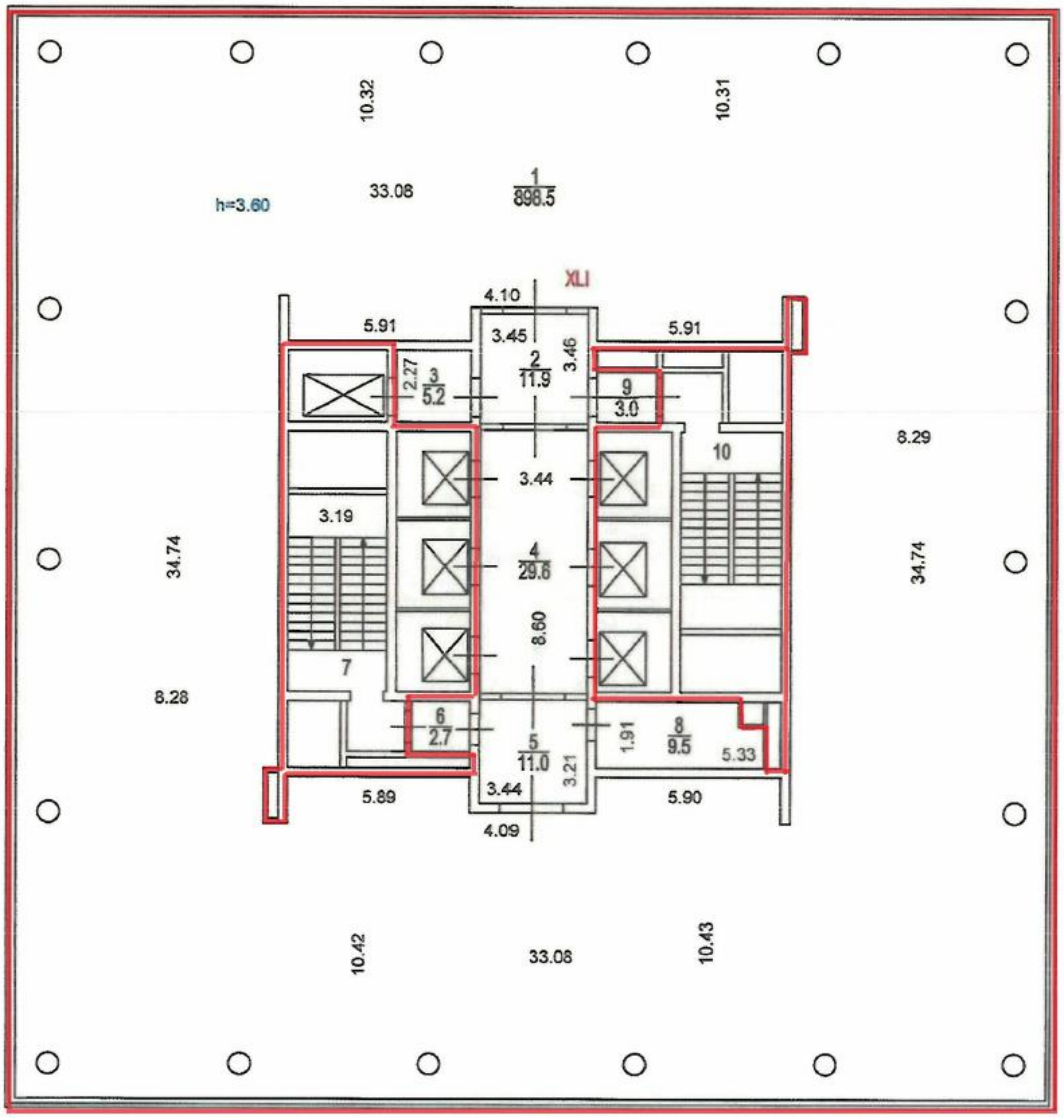
ПРИЛОЖЕНИЕ 7.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

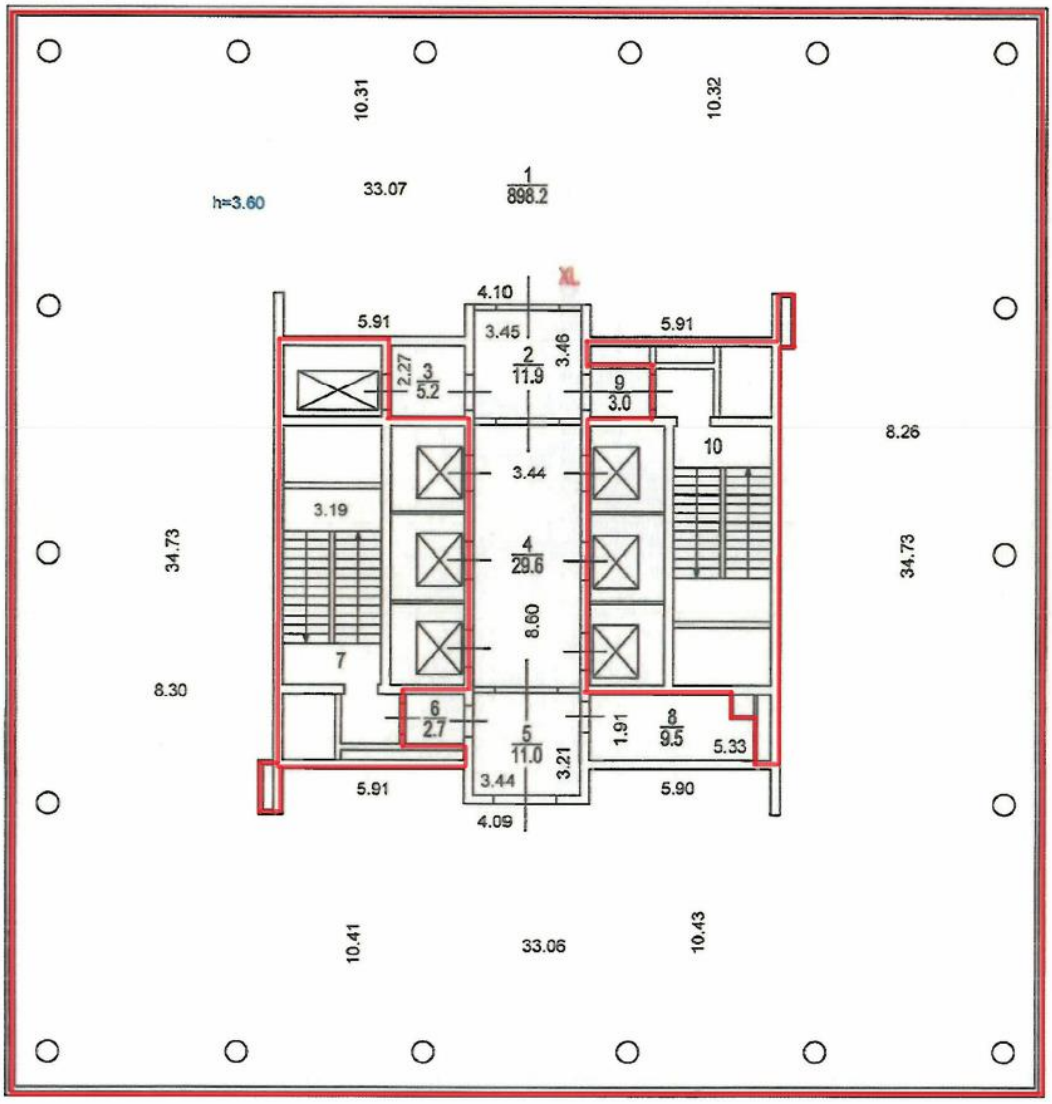
Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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



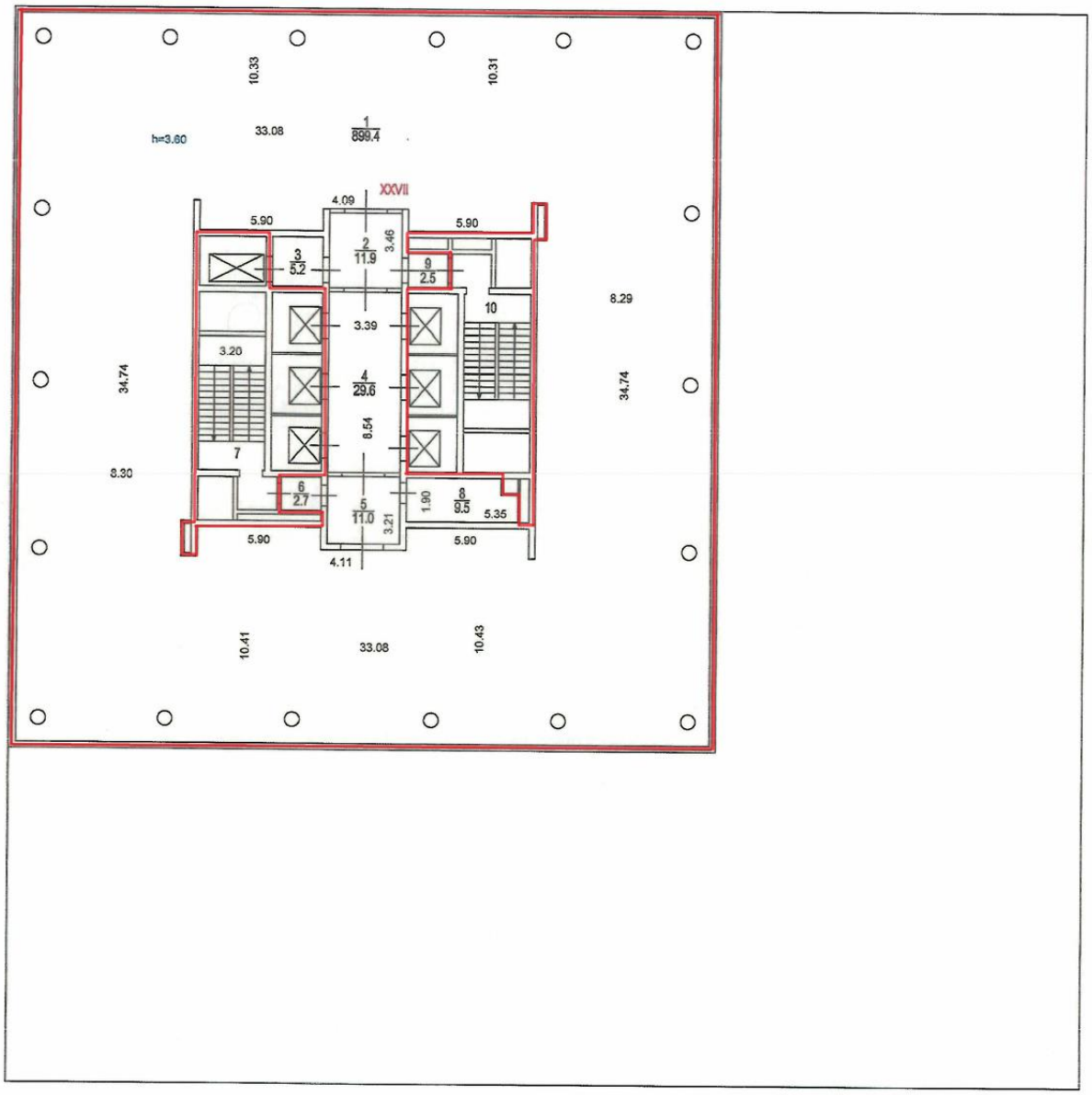
7 Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

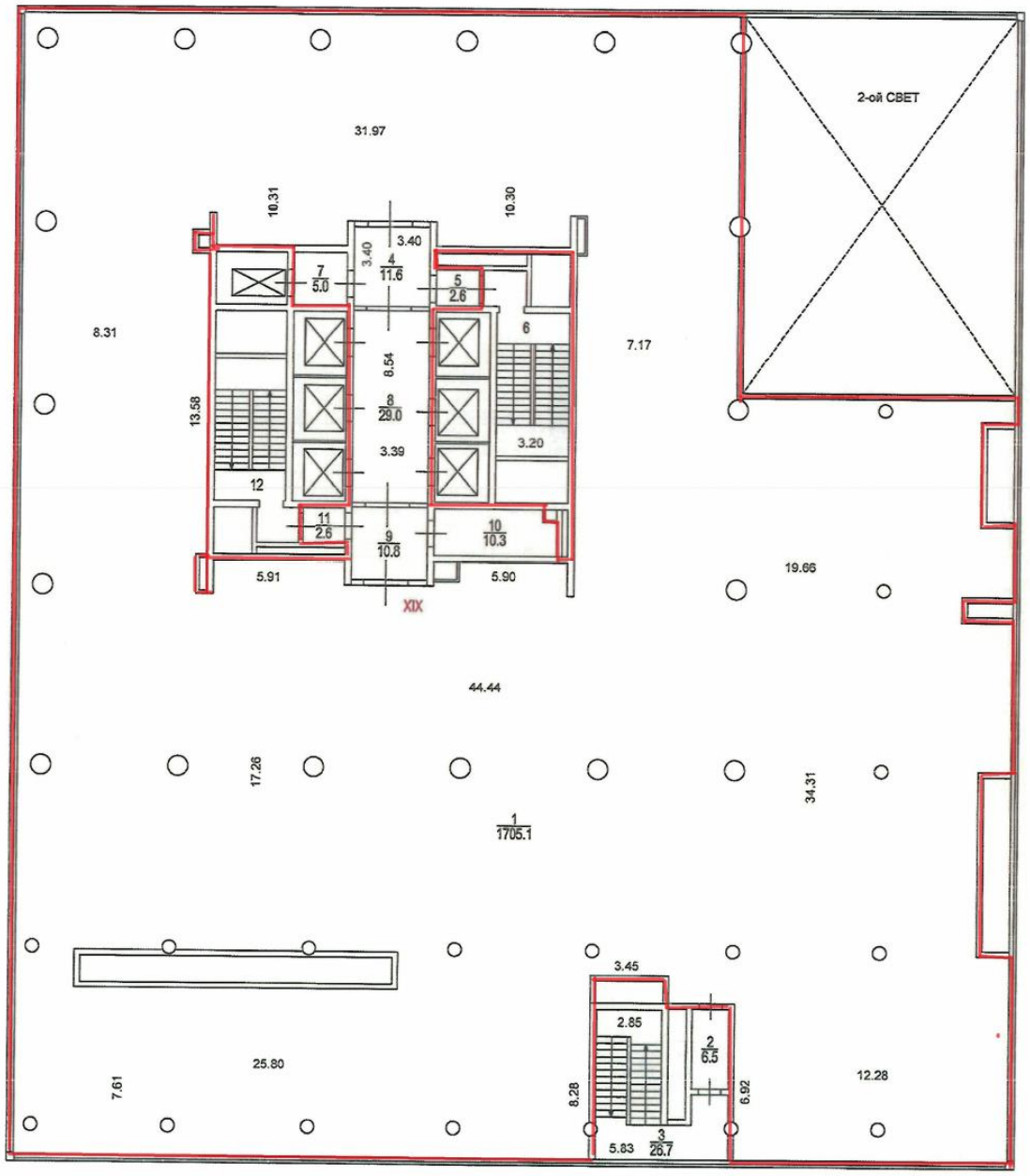


7 Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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



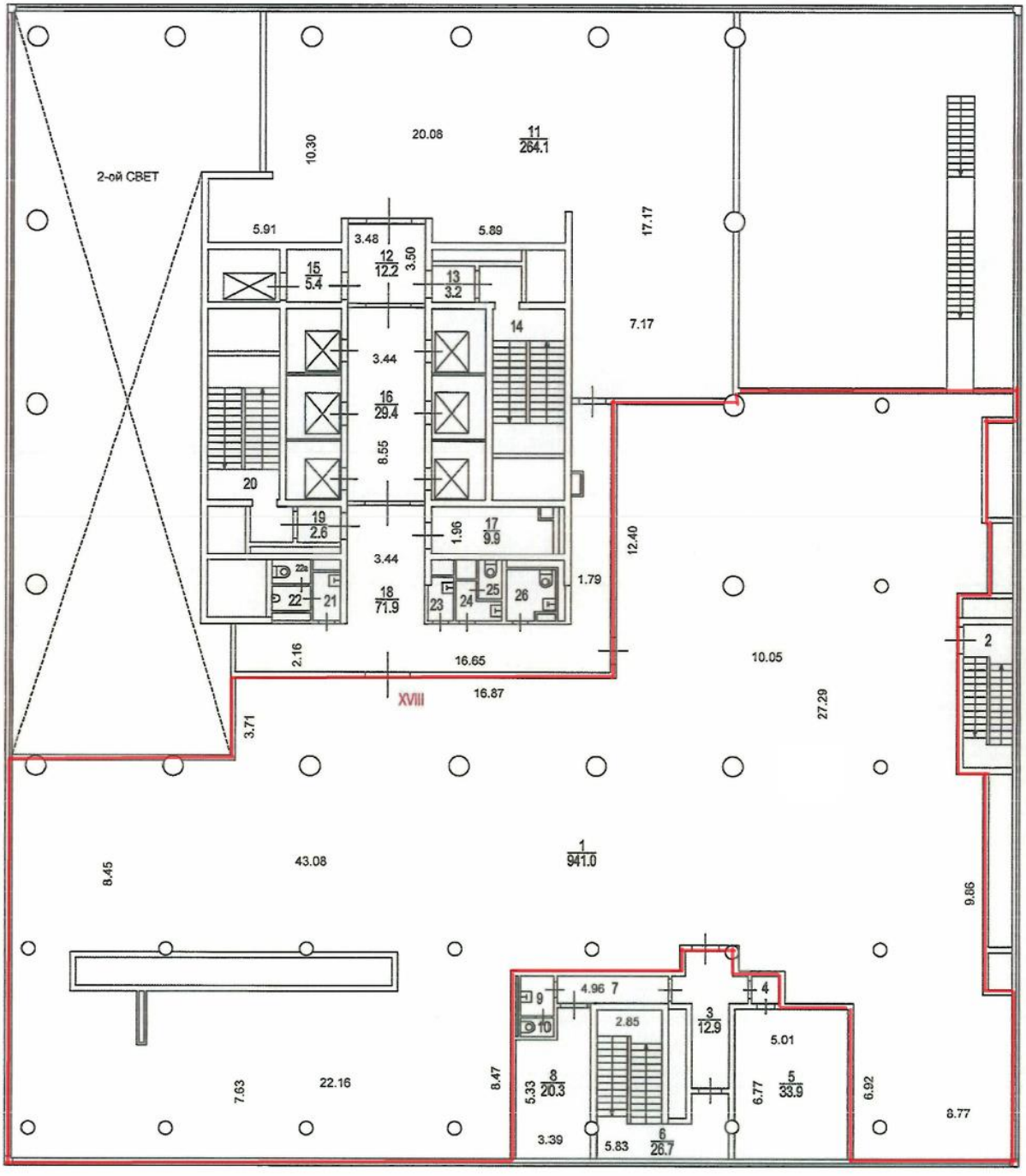
3 этаж
Ленинградский просп., д.39, стр.80



Масштаб 1:200

7 Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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



7 Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

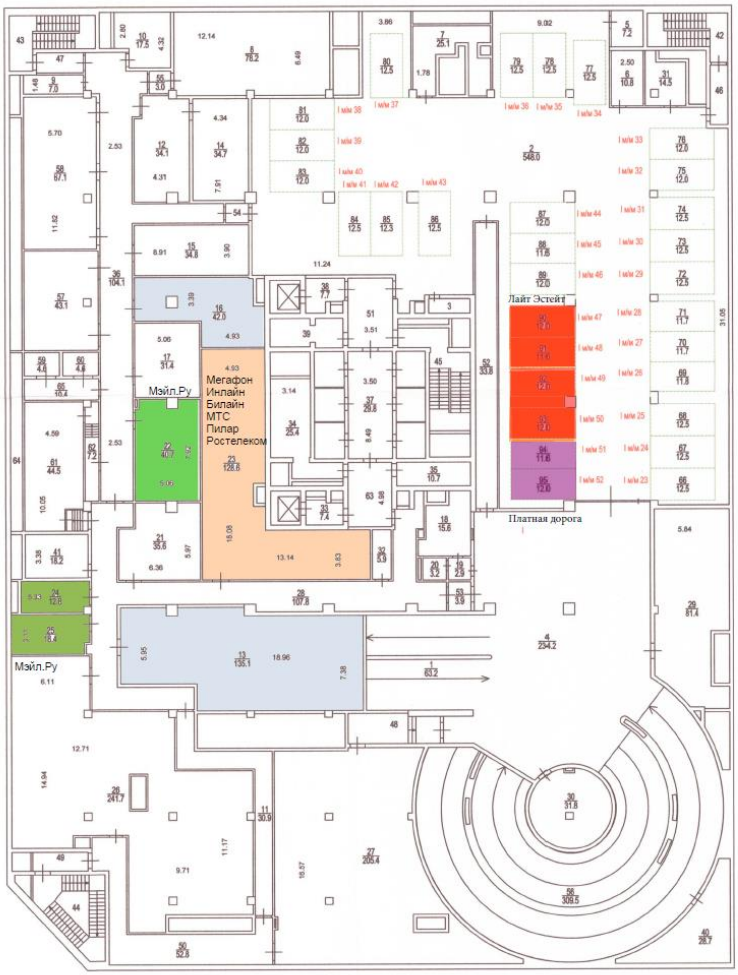
по адресу: Ленинградский просп.
(наименование ул. (проезд, бульв. и т.д.))

домовл. (вл.): _____ дом 39
(нужное подчеркнуть)

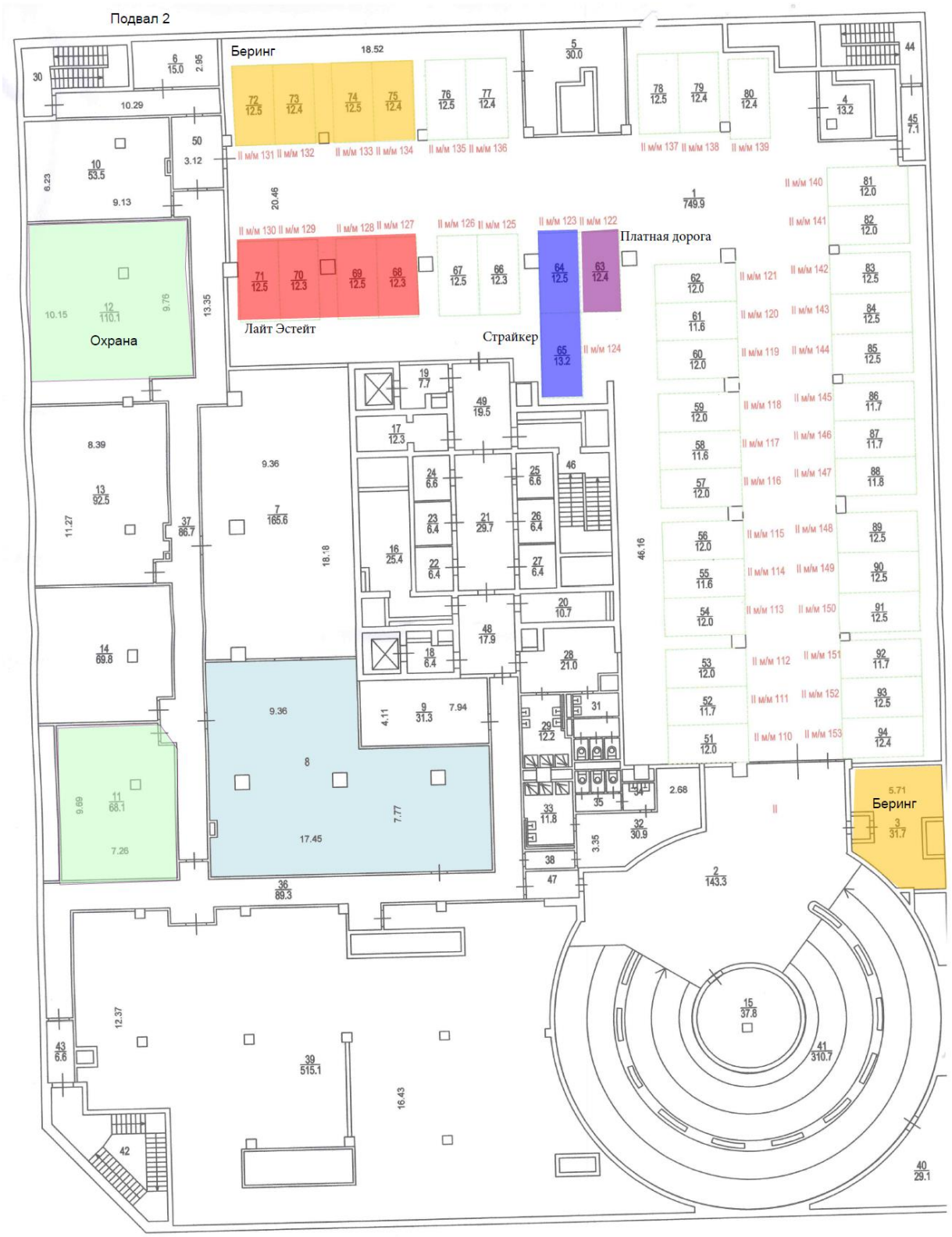
корпус _____ строение (сооружение) 80

квартал № 2157 Северный АО г. МОСКВЫ

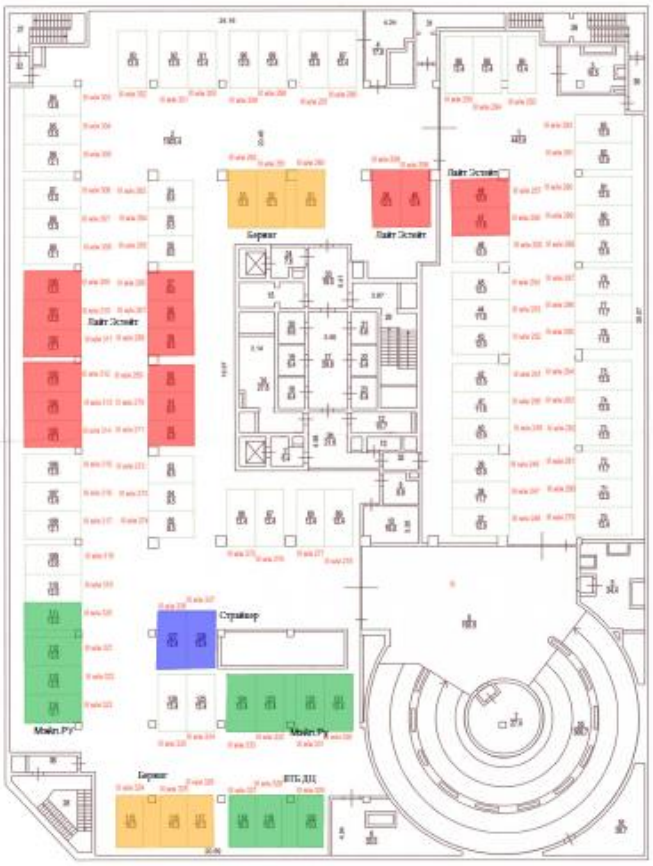
Подвал 1
Ленинградский просп., д.39, стр.80



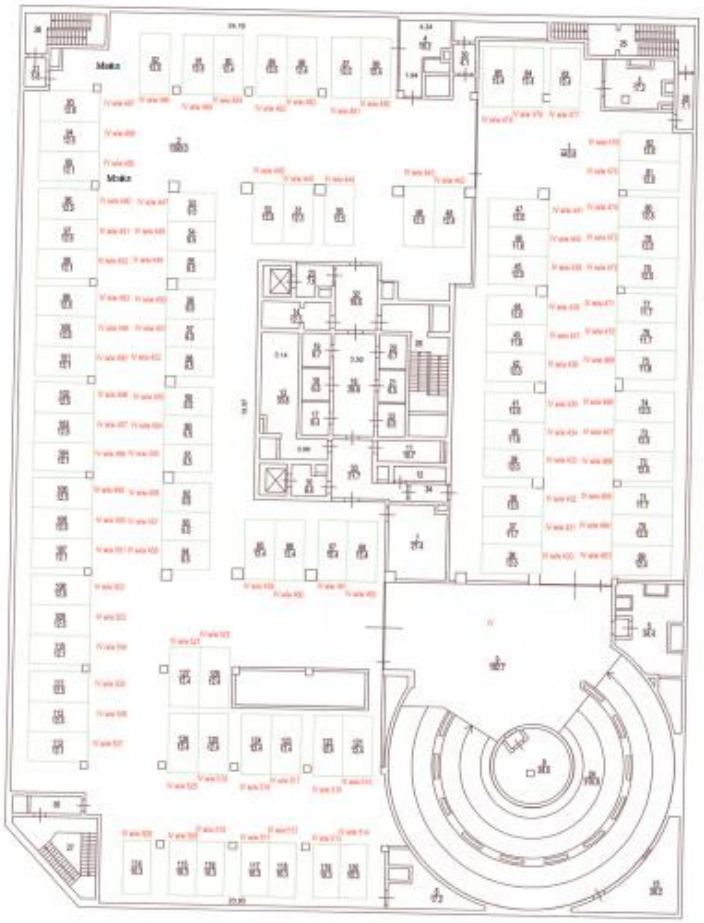
Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


Подвал 2
Беринг
Платная дорога
Лайт Эстейт
Страйкер
Охрана
Беринг

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



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



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

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 16 " 05 2012 г.
Исполнитель Гаврилова И.В.
Проверил Матвиенко Т.Д.
" 08 " 07 2013 г.

Главное архитектурно-планировочное управление города Москвы

SkyLight
business centre
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
2, 3, 6, 19, 20 этажи, башня Б
Москва, Ленинградский проспект, 39, стр. 80
2021

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

SkyLight business centre

ГК "Галс" рассматривает возможность продажи единого лота,состоящего из 5 этажей (3, 6, 19, 20 и часть 2 этажа), 68 машиномест и 11 кладовыхпомещений 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	Арендуемая 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 хотьбы от станции метро Аэропорт.

ГАЛС Интеллигентный девелопмент

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ БЦ СКАЙЛАЙТ БАШНЯ Б:

SkyLight business centre

Общая площадь здания	49 983,5 кв. м БТИ, вкл. подземную часть
Количество наземных этажей	27
Количество подземных этажей	5
Количество машиномест	352 шт.
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади БТИ или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади BOMA
Высота потолков	3,6 м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6x8,1 м и 6,1x8,1 м
Толщина колонн	• наземная часть 700x700 мм круглого сечения • подземная часть 900x900 мм, 600x600 мм, 1150x900 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 грузоподъёмностью 1 600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью – 1,4 м/с и грузоподъёмностью 1 600 кг) • Подземная часть: 2 пассажирских лифта (скоростью – 1,4 м/с и грузоподъёмностью 1 600 кг)

ВНЕШНИЙ ВИД

SkyLight business centre

ГАЛС Интеллигентный девелопмент

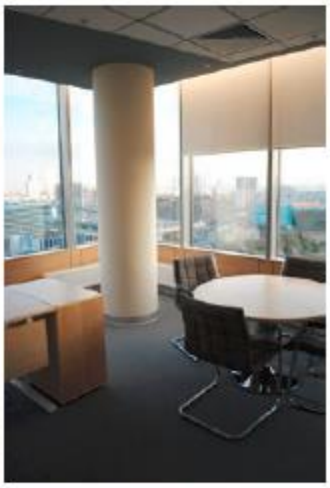
ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ПАРКИНГ

SkyLight business centre

ГАЛС Интеллигентный девелопмент

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

SkyLight business centre



ГАЛС Интеллигентный девелопмент

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

SkyLight business centre

ГАЛС Интеллигентный девелопмент

valuation.cwrussia.ru

CUSHMAN & WAKEFIELD