

ОТЧЕТ №20210601-КВ/16 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

**нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м,
расположенные в здании по адресу: Москва,
Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80**

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

31.07.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.07.2025

31.07.2025

Представителю по доверенности

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием № 16 от 17.07.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

Оцениваемый объект недвижимости – офисные помещения и машиноместа в подземном паркинге, расположенные в бизнес-центре класса А «Скайлайт». По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.

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

Оценка выполнена по состоянию на 31.07.2025 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Осмотр объекта оценки был произведен 24.08.2022 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра.

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 31.07.2025 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 572 000 000 руб¹.

Один миллиард пятьсот семьдесят два миллиона рублей

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

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

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



¹ или 470 645 руб. за 1 кв.м общей площади помещений (в разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 414 437 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 510 962 руб. за 1 м/м.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к заданию на оценку № 16 от 17.07.2025 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность	23
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	32
2.4.3. Площади	34
2.4.4. Арендаторы	34
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
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	36
4.1.1. Макроэкономика	36
4.1.2. Рынки капитала	41
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	44
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	50
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	50
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	53
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	55
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	55
5.1.1. Методология оценки	55
5.1.2. Проведение процедуры согласования	55
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	56
5.2. Доходный подход	56
5.3. Сравнительный подход	67
5.4. Затратный подход	73
6. Согласование результатов оценки	74
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	75
8. Распределение итоговой стоимости	76

Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	77
Приложение 2. Копии документов оценщика	91
Приложение 3. Финансовая модель.....	97
Приложение 4. Фотографии объекта.....	99
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	100

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 16 от 17.07.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.
Местоположение объекта:	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 16 от 17.07.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	1 515 000 000 р.
Сравнительный подход, руб.:	1 629 000 000 р.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 31.07.2025 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.07.2025 г. она составляет:

1 572 000 000 руб.

Один миллиард пятьсот семьдесят два миллиона рублей

или

470 645 руб. за 1 кв.м общей площади помещений²

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

² В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 414 437 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 510 962 руб. за 1 м/м.

- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанных Заказчиком в Задании на оценку.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 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. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2». Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 31.07.2025 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.07.2025 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации

	оценщиков Ассоциация «Русское Общество оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1; Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-103661/25 от 19 июня 2025 г., срок действия договора с 01.07.2025 по 30.06.2026 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет

	ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1 к Заданию на оценку). При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	Отсутствуют
Иные Существенные Допущения	- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; - Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились

следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды -- преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструктивных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т.д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;

- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное

общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.

- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости

или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.

- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Для недавно завершеного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вып-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но наблюдается ряд негативных тенденций. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше

	обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату заключения договора не выявлены.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) 2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения 3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки). 5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения). 6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой 7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан) 8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).

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

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 16 от 17.07.2025 г.)

ТАБЛИЦА 4

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Государственный учетный номер ЕГРН
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 8, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,70	77:09:0005008:3623	77-77-09/093/2013-800
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 9, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,30	77:09:0005008:3619	77-77-09/093/2013-805
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 122-125	Нежилое помещение	49,60	77:09:0005008:3735	77-77-09/093/2013-857
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 115-121	Нежилое помещение	72,10	77:09:0005008:3738	77-77-09/093/2013-835
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 87-90	Нежилое помещение	49,80	77:09:0005008:3769	77-77-09/093/2013-866
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 70-74	Нежилое помещение	61,60	77:09:0005008:3757	77-77-09/093/2013-935
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 98-101	Нежилое помещение	49,20	77:09:0005008:3743	77-77-09/093/2013-956
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 10, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,90	77:09:0005008:3656	77-77-09/093/2013-782
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 39-46	Нежилое помещение	95,20	77:09:0005008:3596	77-77-09/093/2013-873
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 51-54	Нежилое помещение	47,70	77:09:0005008:3604	77-77-09/093/2013-814

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 16 от 17.07.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
ОГРН:	1027722009941
Местонахождение:	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-103661/25 от 19 июня 2025 г., срок действия договора с 01.07.2025 по 30.06.2026 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 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:	<u>Konstantin.Lebedev@cmwp.ru</u>
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 7

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/51216/24 действует с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

Лицо, подписавшее настоящий Отчет, при его подготовке не прибегало к помощи со стороны других экспертов, за исключением Антона Калистратова, старшего директора отдела оценки, 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.

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

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

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

качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости. Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2023 г. Мы стремились максимально отразить

текущие настроения участников рынка, несмотря на существующие различия во взглядах: одни придерживаются пессимистичной точки зрения, тогда как другие предполагают, что в среднесрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости не будет испытывать негативного влияния. В отсутствие доказательств обратного, мы провели оценку предполагая, что деловая активность на рынке коммерческой недвижимости сохранится, но тем не менее, по мере необходимости и в зависимости от целей оценки, мы рекомендуем регулярно пересматривать текущую оценку объекта.

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
ОГРН:	1027722009941
Местонахождение:	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46

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

2.3. Местоположение

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

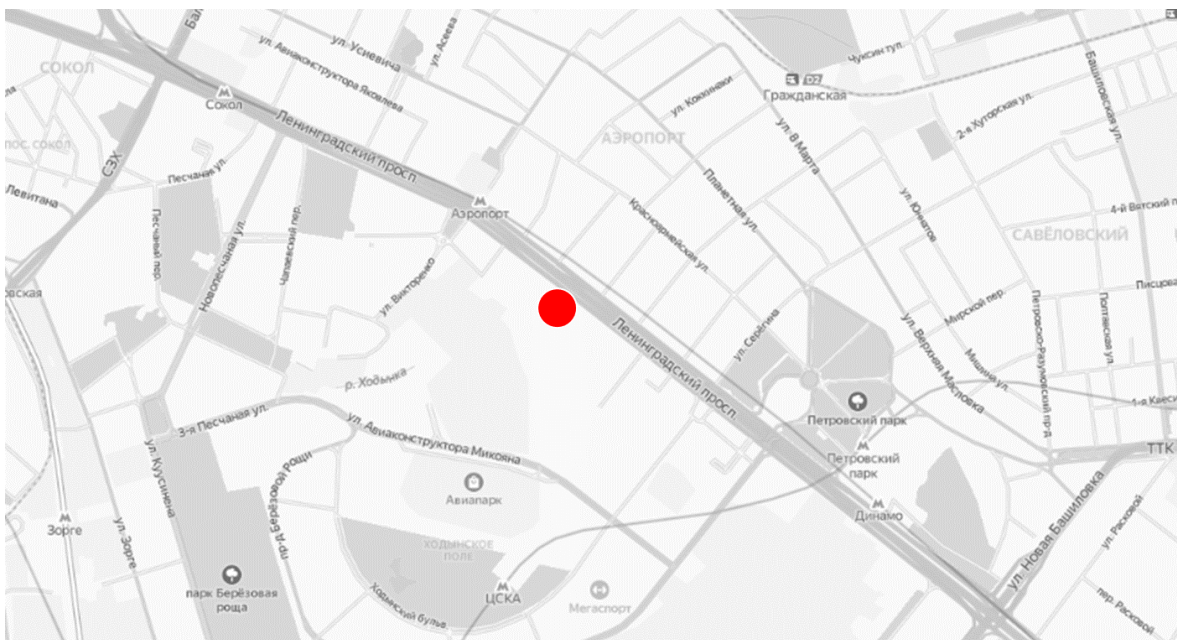
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы занимает территорию 9,88 кв.км с численностью населения порядка 76 000 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

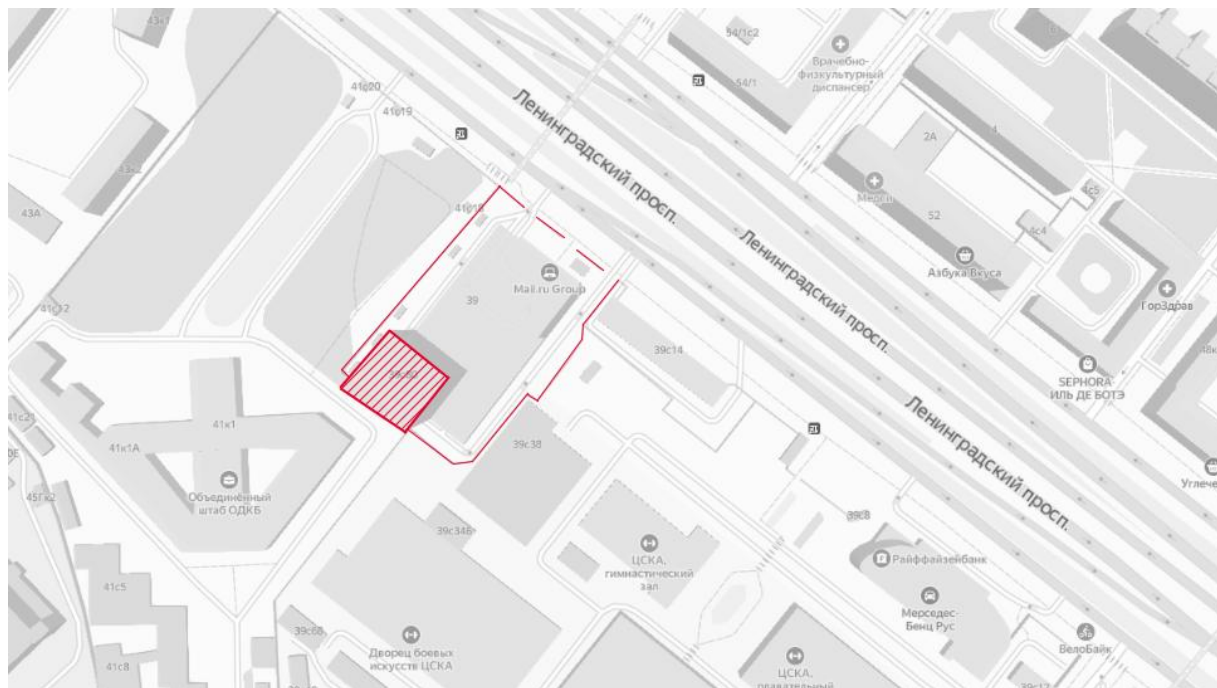
км к юго-востоку расположена развязка с Третьим транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

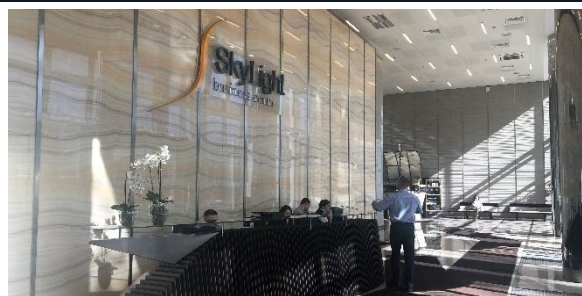
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

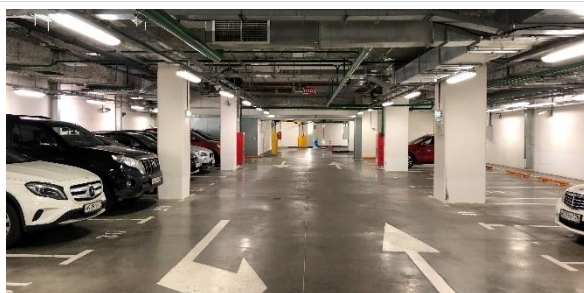
ТАБЛИЦА 9



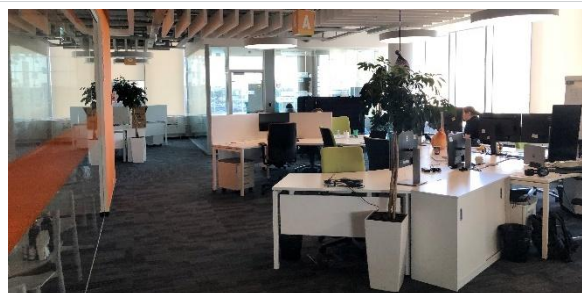
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 36 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 расстоянии 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 3 401,25 кв.м (по стандартам BOMA), расположенные на надземных этажах 8 и 9, а также 36 машиноместа, расположенные на -5, -4, -3 и -2 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 16 от 17.07.2025 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 16 от 17.07.2025 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв.м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	3 340,1 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 8 и 9, а также на -5 и -4 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв.м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковровин/плитка, покраска стен

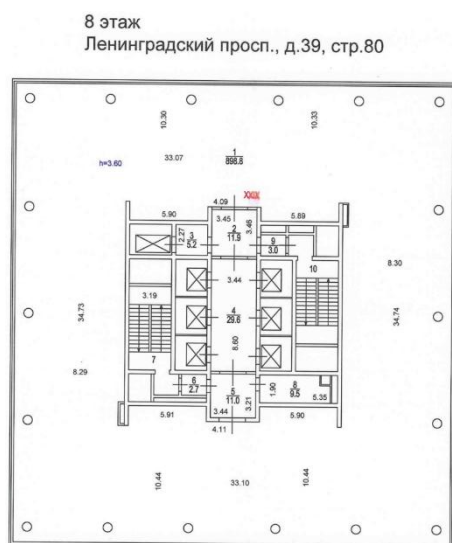
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная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

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

³ Отчет по обследованию технического состояния объектов недвижимого имущества: помещения в бизнес-центре SkyLight, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, Башня Б. 000 «Коллиерз Интернешнл», апрель 2021 г.

Типовые поэтажные планы

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



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Помещения

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 16 от 17.07.2025 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 11

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.	682 295 506,86
Арендодатель:	Департамент городского имущества Москвы
№ Договора	М-09-047672
Срок действия договора	27 августа 2063 г.

Источник: данные Заказчика

Нижe представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 12

Земельный участок 77:09:0005008:105
 г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80
 участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 13

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:		3 340,1 кв.м
• офисные помещения	•	2 914,9 кв.м
• 36 парковочных машиномест	•	425,2 кв.м

Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест в паркинге)	3 401,25 кв.м
---	---------------

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 3 401,25 кв.м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду. Помимо этого арендаторы занимали все 36 оцениваемых машиноместа в подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 425,2 кв.м).

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

ТАБЛИЦА 14

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
1	Арендатор	Офис	25.10.2022	30.04.2026	3 401,25
2	Арендатор	Парковка	25.10.2022	13.04.2026	36 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 15

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

Анализируемые помещения расположены в БЦ класса А «Скайлайт» и представляют собой офисные помещения с отделкой высокого качества (в надземной, офисной части Башни Б), а также машиноместа (на различных уровнях подземного паркинга Башни Б). При этом 100% арендопригодной площади данных помещений и машиномест сданы в аренду до 30.04.2026 г. и приносят стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

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

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

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

4.1.1. Макроэкономика

	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен* на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2024	17,5 %	9,5 %	4,3 %
Июнь 2025	20,0 %	9,4 %	
2025П*	19,3 %	6,8 %	1,4 %

На протяжении I полугодия 2025 г. инфляционные индикаторы показывали планомерное снижение, сопровождавшееся замедлением экономического роста. Среди основных причин – снижение внутреннего спроса и сдерживающий эффект переноса укрепления рубля. Показатели инфляции месяц к месяцу находились вблизи целевой траектории. Индекс потребительских цен в июне составил 0,2% к предыдущему месяцу, что соответствует 9,4% г/г.

В результате продолжения снижения инфляционных показателей и замедления экономического роста 5 июня 2025 года Совет директоров Банка России снизил ключевую ставку с 21% до 20% годовых. В июле прогнозы ставки регулятора на 2025 г. снизились, однако ожидаемое значение показателя на 2026 г. и далее было увеличено (см. слайд «Инфляция») – участники рынка ожидают более плавного выхода из кризиса.

Кредитный импульс во 2 кв. 2025 г. в целом продолжил снижение, несмотря на активизацию корпоративного кредитования. В это же время рост средств на депозитах стабилизировался. Снижение ключевой ставки в июне может спровоцировать новые тренды в динамике кредитования и высвобождения ликвидности во второй половине 2025 года.

Рост ВВП в 1 квартале 2025 года⁵ показал снижение до 1,4 % в реальном выражении за счет охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей, что согласуется со сценарием «мягкой посадки» экономики.

По оперативным данным 2 квартала в экономическом росте отмечается сохранение тенденций начала года: внутреннее потребление снижается в соответствии с целями ДКП; рост экономики обеспечивается за счет

⁴ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 4 кв. 2024 г.

⁵ Предварительные оценки роста ВВП России за 2 кв. 2025 г. будут опубликованы Росстатом в 3 кв. 2025 г.

обрабатывающих отраслей, ориентированных на государственный спрос. Тем не менее, дальнейшая динамика цен на энергоресурсы может повлиять на траекторию экономического роста.

За I полугодие 2025 отечественная валюта укрепилась на 23% на волне улучшения геополитических ожиданий. Курс доллара составил 78,5 рублей в конце июня. Принимая во внимание внешнеэкономические факторы и макроэкономическую политику РФ, укрепление может носить временный характер.

Инфляция. Долгожданное снижение.

На протяжении I полугодия 2025 г. инфляционные индикаторы показывали планомерное снижение, сопровождавшееся замедлением экономического роста. В результате, в июле ЦБ снизил ключевую ставку на 100 базисных пунктов.

Помимо снижения внутреннего спроса, сдерживающий эффект на рост цен оказало укрепление рубля. Аналитики ЦБ не исключают, что при стабилизации валютного курса этот эффект будет утрачен.

Начало цикла снижения ключевой ставки

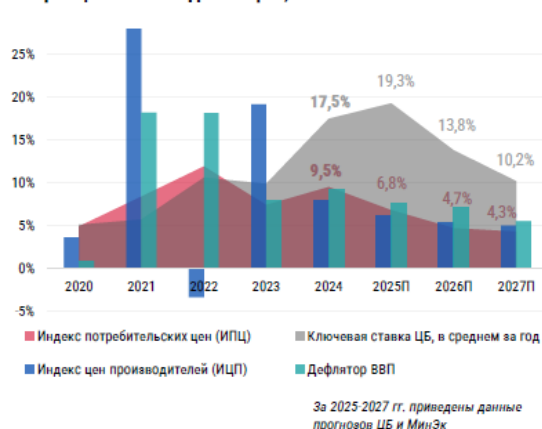
Инфляция во 2 кв. 2025 г. находилась вблизи целевой траектории. Индекс потребительских цен в июне составил 0,2% к предыдущему месяцу, что соответствует 9,4% г/г.

В результате продолжения снижения инфляционных показателей и замедления экономического роста 5 июня 2025 года Совет директоров Банка России снизил ключевую ставку с 21% до 20% годовых.

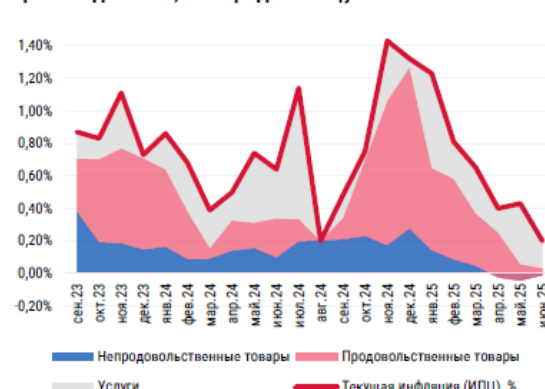
Среди основных причин – снижение внутреннего спроса и сдерживающий эффект переноса укрепления рубля (подробнее далее в разделе «Курс рубля»). Отмечается, что при этом баланс факторов тяготеет к проинфляционным, что вынуждает ЦБ продолжать консервативную денежно-кредитную политику.

В июле прогнозы ставки регулятора на 2025 г. снизились, однако ожидаемое значение показателя на 2026 г. и далее было увеличено – участники рынка ожидают более плавного выхода из кризиса.

Инфляционные индикаторы, % г/г



Компоненты текущей инфляции, текущий индекс цен производителей, % к пред. месяцу



Вклад секторов в инфляцию

Цены на продовольственные товары показали существенное снижение темпов роста в силу сезонности. Снижение роста цен на продукты питания из-за рубежа при этом было связано с эффектом укрепившейся национальной валюты.

В непродовольственном сегменте во 2 квартале наблюдалось снижение цен на товары с умеренной и сильной зависимостью от импорта, главным образом – на электронику.

В сфере услуг из-за слабой зависимости от импорта и кредитования динамика цен была определена ростом доходов. В результате рост цен продолжился и в мае-июне внес основной вклад в инфляционную динамику.

Кредитование. Канун Сигнала

Кредитный импульс во 2 кв. 2025 г. в целом продолжил снижение, несмотря на активизацию корпоративного кредитования. В это же время рост средств на депозитах стабилизировался. Снижение ключевой ставки в

июне может спровоцировать новые тренды в динамике кредитования и высвобождения ликвидности во второй половине 2025 года.

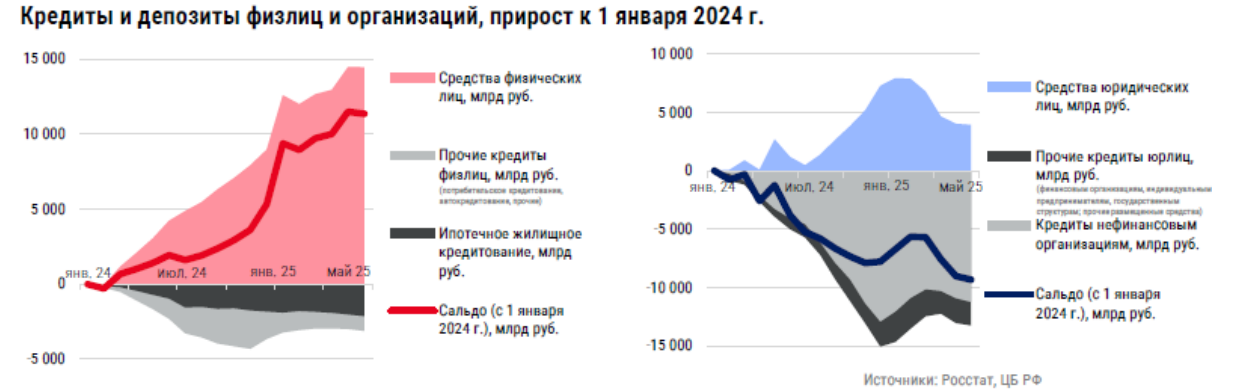
Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.				
	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2023	30 %	14 %	42 %	25 %
2024	10 %	4 %	52 %	19 %
Май 2025 г.	6 % ▽	-5 % ▽	24 % ▽	10 % ▽

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

Снижение ставок по депозитам с начала года способствовало снижению сберегательной активности населения.

Рост корпоративного кредитования во 2 кв. 2025 г. возобновился умеренными темпами. Сдерживанию галопирующего роста выданных кредитов способствуют макропруденциальные надбавки ЦБ* в отношении крупных компаний с повышенной долговой нагрузкой. Дополнительно амплитуда кредитного импульса сдерживается надбавкой к нормативам достаточности капитала банков, которая была повышена** 1 июля с 0,25% до 0,5%

Сумма средств населения в банковской системе РФ на 1 марта 2025 г. составляла 59,4 трлн руб. (что в 1,4 раза превышает расходную часть бюджета РФ на 2025 год). Впервые с 2020 года сумма средств на счетах физических лиц превысила совокупный остаток на счетах компаний.



Экономический рост

Рост ВВП в 1 квартале 2025 года показал снижение до 1,4 % в реальном выражении за счет охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей, что согласуется со сценарием «мягкой посадки» экономики.

По оперативным данным 2 квартала* отмечается сохранение тенденций начала года: внутреннее потребление снижается в соответствии с целями ДКП; рост экономики обеспечивается за счет обрабатывающих отраслей, ориентированных на государственный спрос. Тем не менее, дальнейшая динамика цен на энергоресурсы может повлиять на траекторию экономического роста.

Отрасли-лидеры и антилидеры по росту валовой добавленной стоимости в 1 кв. 2025 г. к аналогичному периоду прошлого года		
Отрасль	Реальный рост	Номинальный рост
Деятельность финансовая и страховая	18 % ▲	-3 % ▼
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	10 % ▲	22 % ▲
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-4 % ▼	6 % ▲
Добыча полезных ископаемых	-4 % ▼	-8 % ▼

Источник: Росстат

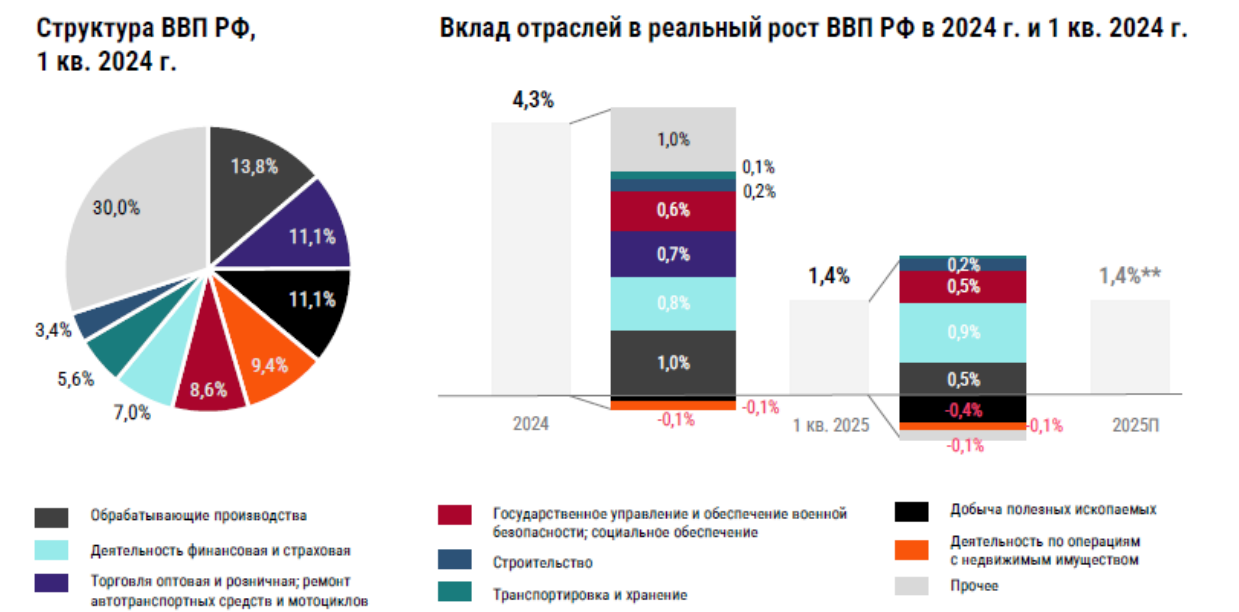
Первый квартал. Заход на посадку.

Замедлению экономики в 1 кв. 2025 г. способствовало как снижение оборотов добывающей отрасли, связанное со снижением цен на энергоносители, так и снижение внутреннего потребления: реальный рост добавленной стоимости оптовой и розничной торговли составил 0,0% к 1 кварталу прошлого года.

Обрабатывающая промышленность продолжила поддерживать рост ВВП, однако опережающая динамика по-прежнему была сосредоточена в сегменте инвестиционных отраслей, ориентированных на государственный спрос и на импортозамещение.

Ощутимым остается вклад финансовой и страховой деятельности на фоне обслуживания кредитов и роста сбережений населения, а также программ накопительного страхования жизни. При этом реальный рост отрасли обеспечен в основном дефляционным эффектом, связанным с сужением чистой процентной маржи банков.

Прогнозы аналитиков по годовому росту ВВП снизились на 0,2 п.п. до 1,4% по сравнению с предыдущим кварталом.



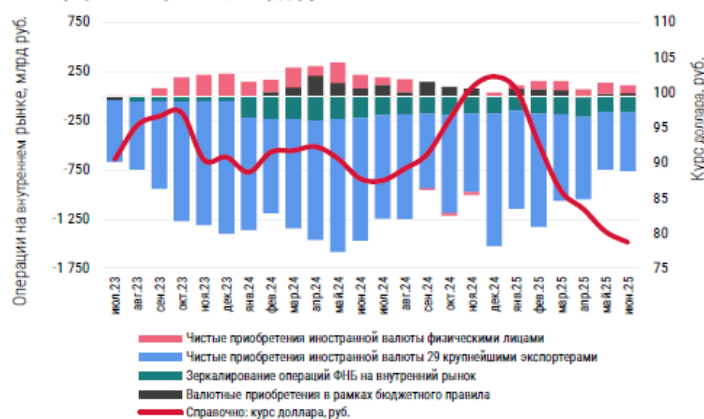
Курс рубля. Пределы роста

За I полугодие 2025 отечественная валюта укрепилась на 23% на волне улучшения геополитических ожиданий. Курс доллара составил 78,5 рублей в конце июня. Принимая во внимание внешнеэкономические факторы и макроэкономическую политику РФ, укрепление может носить временный характер. Курс доллара, заложенный в бюджет РФ на 2025 год – 96,5 рублей за доллар. Прогноз аналитиков ЦБ снижен до 87,3 рублей за доллар в среднем за 2025 год, что также подразумевает ослабление национальной валюты в конце года.

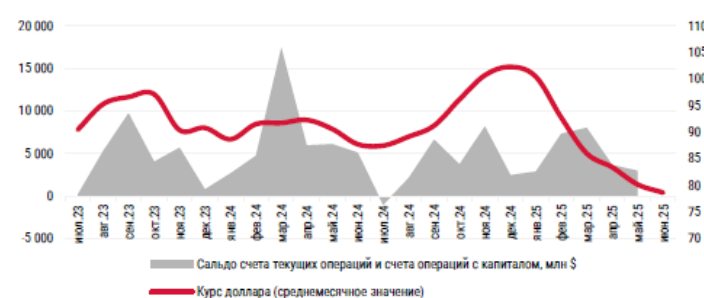
Факторы, влияющие на динамику курса в 2025 году



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



Влияние внешней торговли на обменный курс



Дисклеймер:

На графике все показатели неттированы: положительное значение и расположение выше оси абсцисс указывает на преобладание операций по покупке валюты над операциями по продаже. Влияние операций на внутреннем рынке на обменный курс носит отложенный характер: изменение нетто-объема приобретений валюты влияет на динамику среднемесячного обменного курса в следующем месяце.

Нетто-операции крупнейших экспортеров не являются отражением всех операций юридических лиц, однако отражают траекторию изменения баланса внешней торговли. На нетто-значение также влияет исполнение закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, действующего до 30 апреля 2026 года [ПП РФ от 22.05.2025 года #771].

Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита и инвестиций в разрешенные активы в 2023-2024 гг.

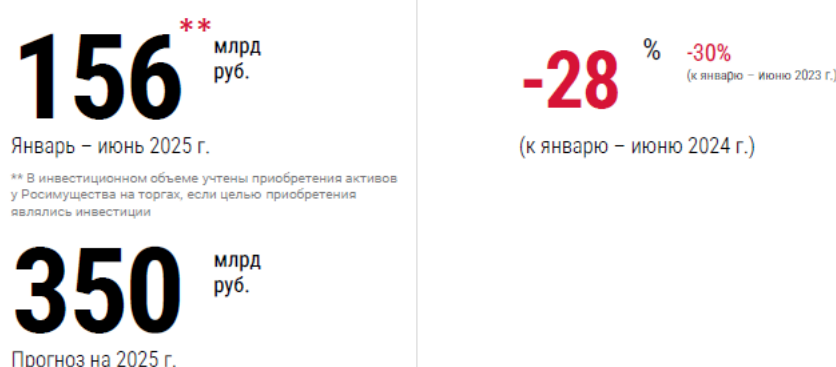
Операции физических лиц отражают ожидания населения от динамики курса.

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

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

4.1.2. Рынки капитала⁶

Сумма инвестиций



**Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.*

Инвестиционные сделки

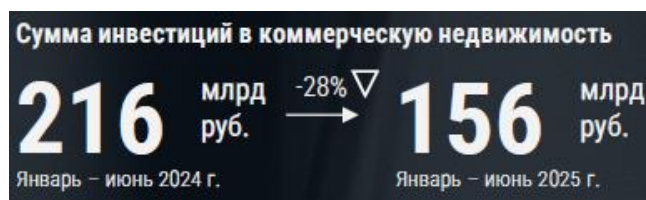
Инвестиции в недвижимость в первом полугодии 2025 г. продолжили сокращаться во всех сегментах коммерческой недвижимости. Исключением стал офисный сегмент, в котором значительный объем пришелся на обратный выкуп части портфеля бизнес-центров.

Влияние высокой ключевой ставки на инвестиционную активность остается определяющим, несмотря на начало цикла снижения ставки регулятором. Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов.

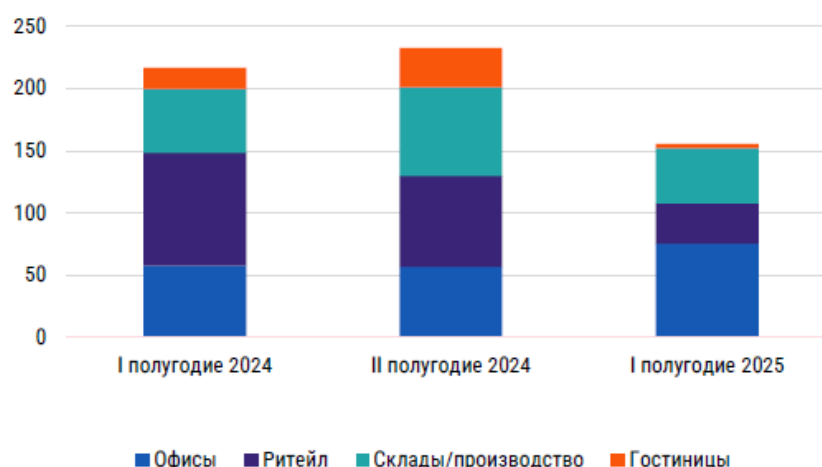
⁶ CMWP Marketbeat, Q2 2025

Непрофильные игроки с собственным капиталом воздерживаются от сделок из-за более консервативного поведения в период неопределенности.

Возможное продолжение снижения ключевой ставки в 2025 г. может открыть перспективы для привлечения коллективных инвестиций в недвижимость, благодаря чему управляющие компании уже наращивают темпы приобретения объектов, пользуясь повышенными ставками капитализации на рынке.

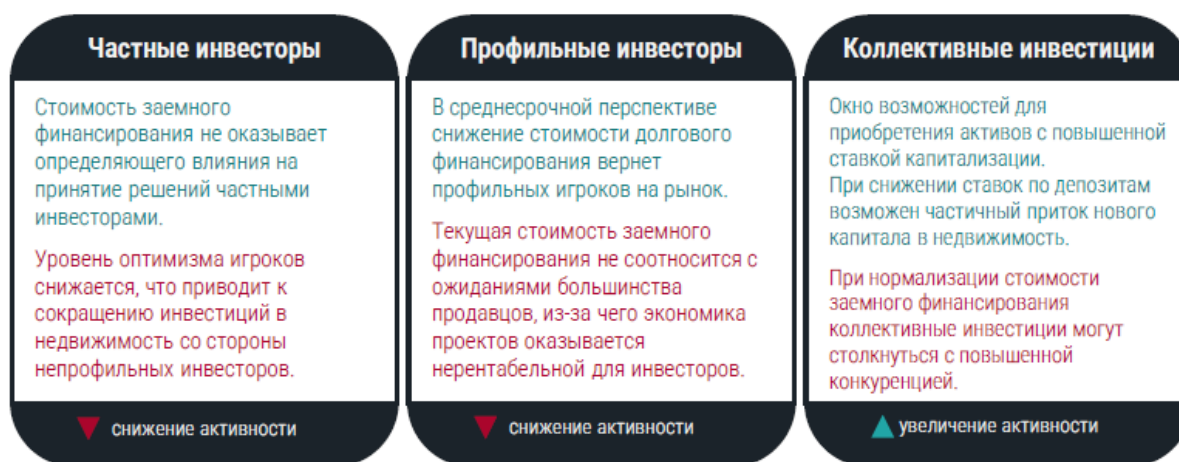


Структура инвестиционных сделок* по сегментам, Россия, млрд руб.



Тренды рынка капиталов в I полугодии 2025 г. в зависимости от источника финансирования сделки

Доходные активы продолжают вымываться, в том числе конечными пользователями из-за дефицита предложения.



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В I полугодии 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным. Для корректировки ставок капитализации необходимо достижение новой точки равновесия при продолжении снижения ключевой ставки ЦБ.

11,0-13,0

Ставка капитализации*. Офисы
 Март 2025 г.

12,0-14,0

Ставка капитализации*. Торговые центры
 Март 2025 г.

10,5-12,0

Ставка капитализации*. Склады
 Март 2025 г.

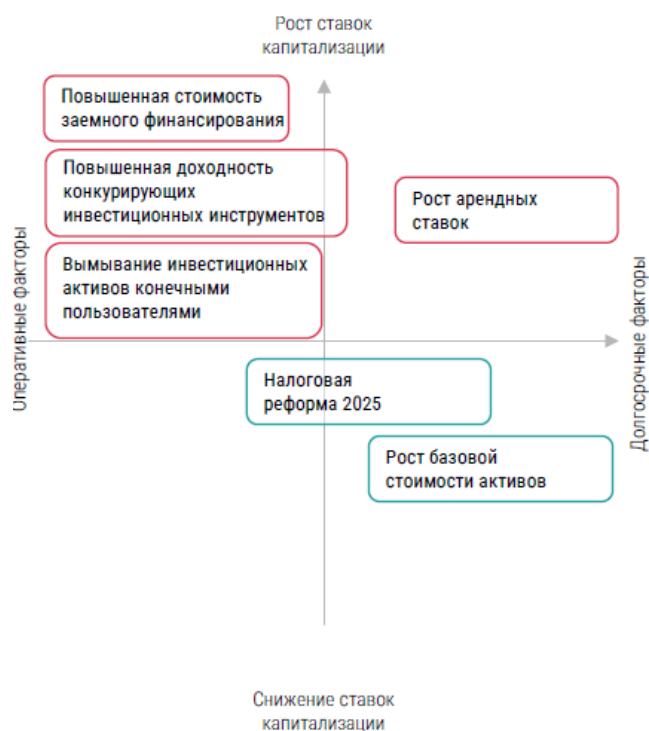
*Синтетический индикатор ставки капитализации -консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва

Ставки капитализации не изменились за 1 квартал 2025 года:

Уровень ставки капитализации выступает равновесной точкой спроса и предложения на инвестиционную недвижимость. В 4 кв. 2024 г., когда рост ключевой ставки приостановился, диапазон ставок капитализации был скорректирован в соответствии с новым равновесием на рынке.

В будущем динамику ставок капитализации определит изменение дальнейшей траектории ключевой ставки ЦБ. Снижение ставки регулятора 5 июня 2025 года стало важным сигналом для рынка, но для изменения инвестиционного спроса на недвижимость необходимо дальнейшее устойчивое снижение стоимости заемного финансирования и доходности по конкурирующим инвестиционным инструментам.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:



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 Москвы⁷

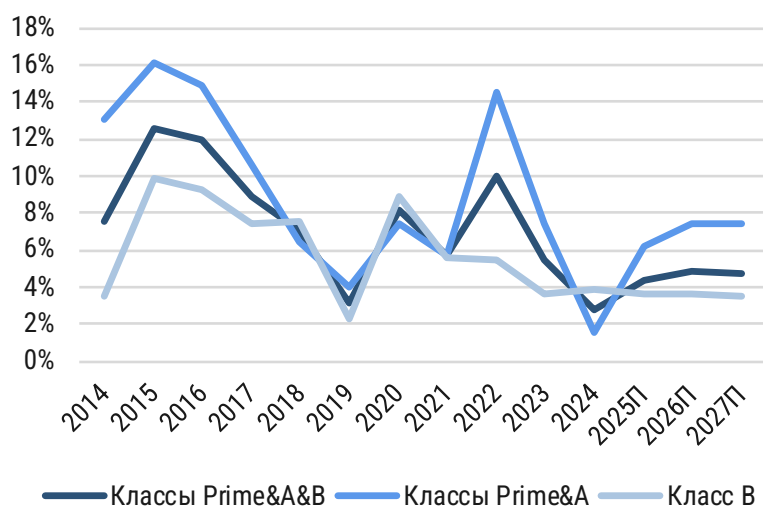
Прогноз

На фоне сохраняющейся экономической неопределенности и выжидательной позиции бизнеса рынок офисной недвижимости в 2025 году замедлил темпы развития. Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки, параметры денежно-кредитной политики остаются жесткими, что ограничивает деловую активность и замедляет принятие решений со стороны арендаторов. Сделки с государственными компаниями/организациями с гос. участием являются фактором поддержки активности в сегменте. Еще один фактор – продажи, доля которых в общем объеме спроса достигла 35%. Совокупный объем арендованных и приобретенных офисных помещений к концу года ожидается на уровне 1,6 млн кв. м. Ввод новых объектов по итогам года составит 630 тыс. кв. м, при этом основной объем нового строительства сосредоточится в классе А. В то же время мы не ожидаем критичных колебаний в значении доли свободных площадей – 4,4% на конец года. Рост ставки аренды замедлился – после стремительного увеличения 2024-начала 2025 года, показатель «замер» на высоком уровне. Поглощение по итогам года может выйти в положительную зону благодаря вводу заполненных объектов.

Большую часть 2026 года деловая активность будет сдержанной, спрос на офисные площади останется на уровне 2025 года. Начало восстановительного цикла придется на 2027 год – с активизацией бизнес-процессов увеличатся объем спроса и строительная активность.

Доля свободных площадей

Доля свободных площадей, %



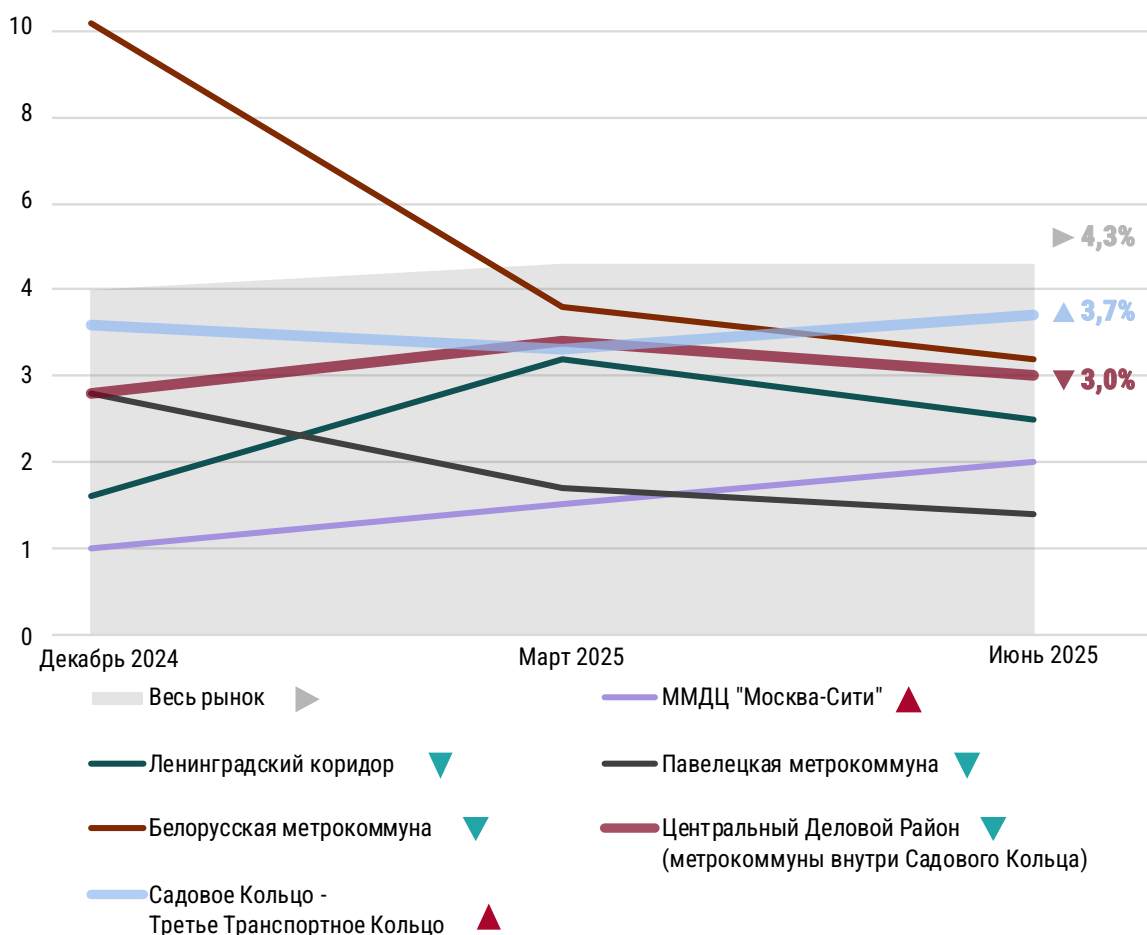
Уровень вакансии плавно растет с начала года, однако эта динамика не приводит к нивелированию сложившегося на рынке дефицита. Учитывая незначительный объем нового ввода, увеличение уровня вакансии обусловлено высвобождением помещений в уже функционирующем фонде. На фоне замедления

⁷ CMWP Marketbeat, Q2 2025

деловой активности индикатор может показать рост по итогам года, но уровень вакансии все равно будет минимальным.

Значительная доля вакансии – 49,2% - представлена объектами, находящимися на экспозиции более 12 месяцев. Это указывает на наличие структурной части предложения, которая не пользуется устойчивым спросом в течение длительного периода.

Доля свободных площадей в ключевых деловых районах, 2024 2 кв. 2025 г., %



Наибольший уровень вакансии зафиксирован в западной части периферийного пояса субагломераций Москвы. Сравнительно высокие показатели также наблюдаются на юге и юго-западе Москвы – от 8% до 8,6%.

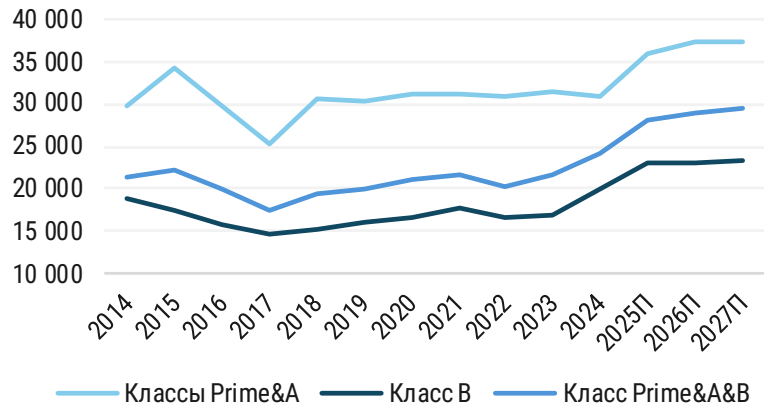
Ставки аренды

Рост средневзвешенных базовых арендных ставок по итогам 1-2 кв. 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 26%. При этом динамика индикатора в ключевых деловых районах более выраженная – в отдельных случаях рост приближается к 50%, а верхняя граница диапазона ставок находится около 100 000 руб./ кв. м/ год. Ставки аренды «замерли» на фоне сдержанной деловой активности. Ввиду выжидательной позиции у большинства игроков рынка продолжения галопирующего роста в 2025 году не ожидается.

В течение длительного времени рост арендных ставок на качественные офисы отставал от уровня инфляции. В 2022 году фиксировалось снижение ставок на 6%, и лишь начиная с 2023 года рынок перешел к активной положительной динамике. За 2024 год и первую половину 2025 года реализовалась часть отложенного роста ставок.

С учетом накопленного эффекта рынок вернулся к траектории роста, но ожидается, что дальнейшее повышение ставок будет происходить более постепенно.

Средневзвешенная базовая ставка аренды, руб. / кв. м / год



*Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки, рассчитанные по закрытым сделкам за 01.01.2025 -30.06.2025, без учета эксплуатации и НДС

Средневзвешенные базовые ставки аренды* по выбранным деловым районам, руб./ кв. м/год (01.01.2025 – 30.06.2025)

	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район			
Метрокоммуны внутри Садового кольца	43 177 ▲ 23%	32 443 ▲ 23%	37 356 ▲ 27%
Садовое кольцо – ТТК	47 702 ▲ 17%	27 028 ▲ 40%	35 343 ▲ 30%
Белорусская	41 002 ▼ 6%	30 786 ▲ 67%	37 410 ▼ 11%
Ленинградский коридор			
Метрокоммуны «Динамо – Войковская»	48 132 ▲ 46%	27 249 ▲ 56%	34 296 ▲ 36%
Москва-Сити	62 264 ▲ 38%	56 708 ▲ 12%	59 147 ▲ 28%
Павелецкая	35 160 ▲ 3%	26 711 ▲ 17%	28 775 ▼ 2%

Новое строительство

Общее замедление деловой активности и переносы сроков ввода крупных объектов привели к корректировке прогнозных значений на 2025-27 гг. – ввод офисных зданий растянется на более длительные периоды, чем ожидалось. Из заявленных к вводу 1,2 млн кв. м в 2025 году ожидается к вводу в срок около 50%.

За первое полугодие 2025 года офисный рынок Москвы пополнился 3 объектами, 2 из которых были введены во втором квартале (ДК ЮПОРТ – класс В+; офисная площадь – 17,7 тыс. кв. м; БЦ Феррум – класс В+, офисная площадь – 9,4 тыс. кв. м).

При анализе структуры вакансии в заявленных к вводу офисных объектах в 2025-27 гг. было выявлено, что доля предложений продажи растет, в то время как новые предложения аренды не выходят на рынок. Динамика уровня вакансии в целом подтверждает, что при повышении уровня готовности здания, доля свободных площадей снижается.

Новое строительство по классам, кв. м



Несмотря на то, что во второй половине года ввод объектов будет происходить более активными темпами, новое строительство так и не достигнет ожидаемых в начале года уровней. Во втором квартале были зафиксированы переносы срока ввода объектов, в том числе офисных зданий, площадь которых составляет более 100 тыс. кв. м и, таким образом, формирует значительную долю прогнозных значений.

Спрос

По итогам I полугодия 2025 г. спрос на офисную недвижимость составил 709 тыс. кв. м, что на 41% ниже показателя за аналогичный период 2024 г. За период январь-июнь было реализовано 44% прогнозируемого уровня спроса по итогам 2025 г.

На рынке офисной недвижимости фиксируется замедление деловой активности. Основным фактором давления является сжатый горизонт планирования, сложившийся на фоне экономической неопределенности. Спрос по итогам года снизится на 37% по сравнению с результатами 2024 г. и составит 1,6 млн кв. м.

По итогам первых двух кварталов структура спроса осталась стабильной. Наибольшую активность в аренде/приобретении офисных площадей стали игроки из государственного сектора, индустрии сырья и энергетики и финансового сектора.

Несмотря на то, что традиционно класс B превалирует в структуре спроса за счет масштаба рынка, по итогам I полугодия 2025 г. более половины суммы купленных и арендованных площадей – 52% – пришлось на классы Prime & A. Такая динамика связана с активными продажами.

Структура спроса по площади сделки также по итогам первого полугодия осталась традиционной. Наибольший интерес со стороны игроков рынка приходился на площади менее 1 тыс. кв. м, как в сделках аренды, так и продажи. Отметим, что в сделках аренды отсутствовали сделки в офисах площади более 10 тыс. кв. м, а продажи – от 5 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м.

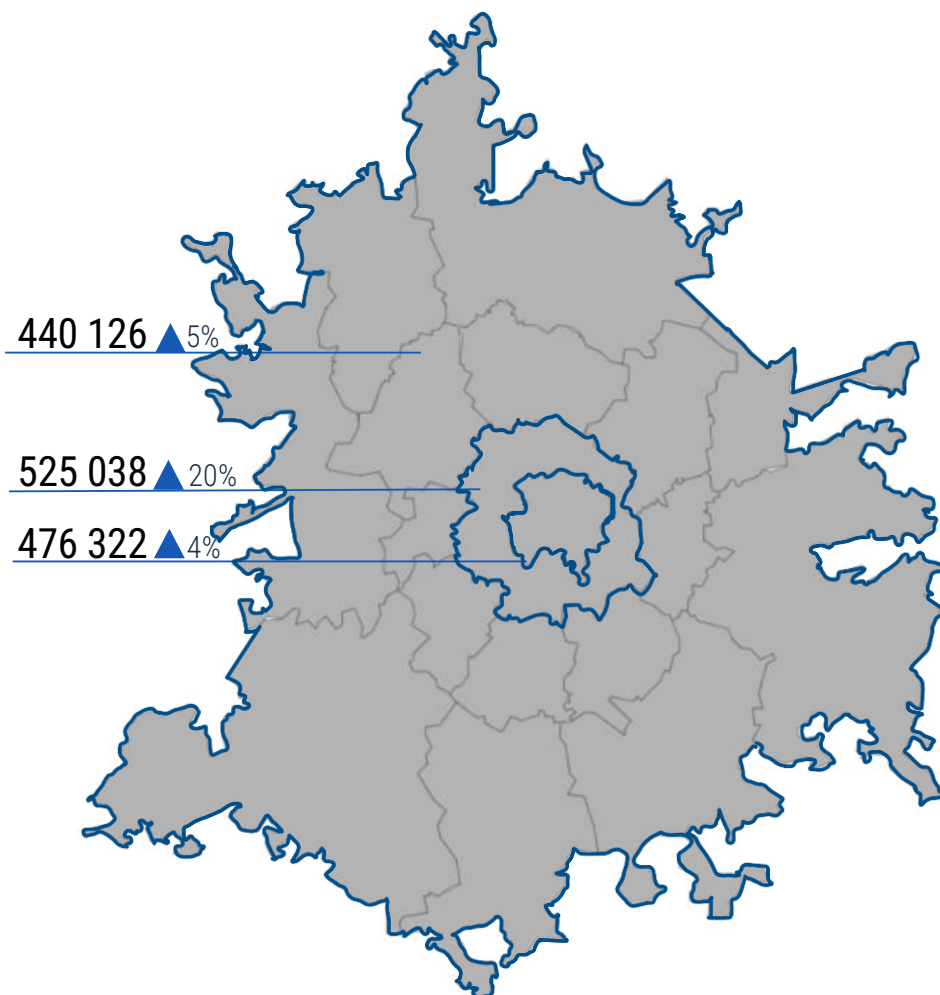
Продажи офисов

По итогам первого полугодия 2025 года продажи под конечных пользователей формируют 35% в структуре спроса, превысив исторический максимум в 30% 2024 года, и являются фактором поддержки индикатора. Средневзвешенная цена продажи по-прежнему показывает положительную динамику, но рост замедлился.

Несмотря на то, что средняя площадь сделки продажи составляет 781 кв. м, медиана указывает на то, что половина закрытых сделок меньше 173 кв. м.

По итогам первого полугодия 2025 года 4 из 5 крупнейших сделок продажи были заключены в существующих объектах.

Средневзвешенные цены продажи*, руб./кв. м: субагломерации Москва, январь – июнь 2025 г., классы Prime & A & B



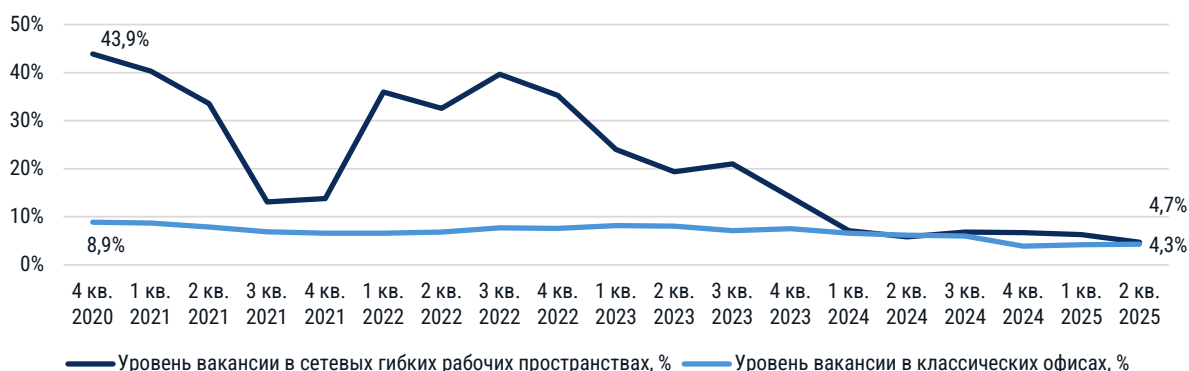
Средневзвешенные цены продажи по субагломерациям, руб./кв. м, 01.01.2025 – 30.06.2025)

	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район	509 801 ▲ 16%	434 137 ▲ 32%	476 322 ▲ 20%
Садовое кольцо – ТТК	549 709 ▼ 5%	355 480 ▲ 11%	525 038 ▲ 4%
За пределом Садового кольца – ТТК	441 293 ▲ 4%	352 678 ▲ 36%	440 126 ▲ 5%

Гибкие рабочие пространства

По итогам второго квартала уровень вакансии в гибких рабочих пространствах достиг исторического минимума, снизившись на 2 п.п. по сравнению с прошлым годом. В то время как в сегменте классических офисов объем спроса показывает значительное снижение по сравнению с результатом первого полугодия прошлого года, в гибких рабочих пространствах показатель остается на том же уровне (57 тыс. кв. м – 1-2 кв. 2024 г.; 59 тыс. кв. м – 1-2 кв. 2025 г.). Крупнейшей сделкой квартала стала аренда 7,2 тыс. кв. м компанией Sminex в Space 1 Балчуг.

Доля свободных площадей в сетевых гибких рабочих пространствах и в классических офисах, %



Гибкие рабочие пространства: объем рынка и ставки аренды

Сегмент гибких рабочих пространств продолжает прирастать новыми площадками. В условиях дефицита классических офисов в аренду и преобладания объектов, реализуемых на продажу, в структуре ожидаемого ввода, операторы стали все чаще анонсировать открытие будущих проектов.

Совокупная площадь новых открытий первого полугодия составила 11,7 тыс. кв. м, а до конца мы ожидаем увеличения объема рынка еще на 24 520 кв. м. В результате сегмент гибких рабочих пространств к концу 2025 г. достигнет 475 379 кв. м, а его доля от ожидаемого общего предложения офисных площадей на конец года – 2,2%.

В главных деловых кластерах Москвы наблюдается рост ставок на гибкие рабочие пространства, что обусловлено возросшей ставкой у отдельно взятых операторов. При этом за счет низкого уровня вакансии в выбранных кластерах отдельные предложения могут вносить значительные коррективы в ставку по кластеру.

Объем рынка гибких рабочих пространств Москвы, кв. м



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

Предложения по продаже сопоставимых объектов

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

ТАБЛИЦА 16

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название БЦ	STONE Towers	ЖК «AHEAD»	н/д	TWIST	Jois
Цена, р. (без НДС)	541 666 667 Р	717 528 900 Р	4 432 976 667 Р	676 983 333 Р	660 774 667 Р
Общая площадь, кв.м	1 102	2 090	9 873	1 382	1 724
Цена за 1 кв.м, р.	491 486 Р	343 333 Р	449 000 Р	489 858 Р	383 333 Р
Корректировки					
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	1 102	2 090	9 873	1 382	1 724
Адрес	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С4	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Васильки Кожиной, вл25/1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., вл38а	Москва, САО, р-н Савеловский, Бутырская ул., уч1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-й Силикатный проезд, 10С2
Удаленность от центра, км	6	9	7	6	10
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2026 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.
Отделка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 919 767-20-46	+7 912 742-40-97	+7 985 700-04-80	+7 923 073-71-12	+7 986 809-62-51
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercia/318068533/	https://www.cian.ru/sale/commercia/308106708/	https://www.cian.ru/sale/commercia/310236892/	https://www.cian.ru/sale/commercia/293013404/	https://www.cian.ru/sale/commercia/316483405/

Источник: анализ СМWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 343 333 – 491 486 р. за кв.м общей площади (не включая НДС, до применения корректировок).

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

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

ТАБЛИЦА 17

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.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Физические характеристики	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды (для офисов класса А, В+ и В- по всей Москве) составила 28 164 руб./кв.м/год.
- По итогам 1 полугодия 2025 года рост средневзвешенной ставки аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 26%, а в некоторых деловых районах превысил 46%. До конца года стратегией большинства игроков рынка будет выжидательная позиция – как результат, мы не ожидаем значительных колебаний в значении ставок – рынок замер.
- Доля свободных офисных площадей составила 4,3%.

- По итогам I полугодия 2025 г. спрос на офисную недвижимость составил 709 тыс. кв. м, что на 41% ниже показателя за аналогичный период 2025 г. Основным фактором давления является сжатый горизонт планирования, сложившийся на фоне экономической неопределенности.
- За первое полугодие 2025 года офисный рынок Москвы пополнился 3 объектами, 2 из которых были введены во втором квартале. Общее замедление деловой активности и переносы сроков ввода крупных объектов привели к корректировке прогнозных значений на 2025-27 гг. – ввод офисных зданий растянется на более длительные периоды, чем ожидалось.
- Чистое поглощение выйдет в положительную зону по итогам года в случае ввода в эксплуатацию анонсированных объектов с нулевой вакансией.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 3 401,25 кв.м.

Также оцениваемые помещения включают 36 машиномест общей площадью 425,2 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.

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 18

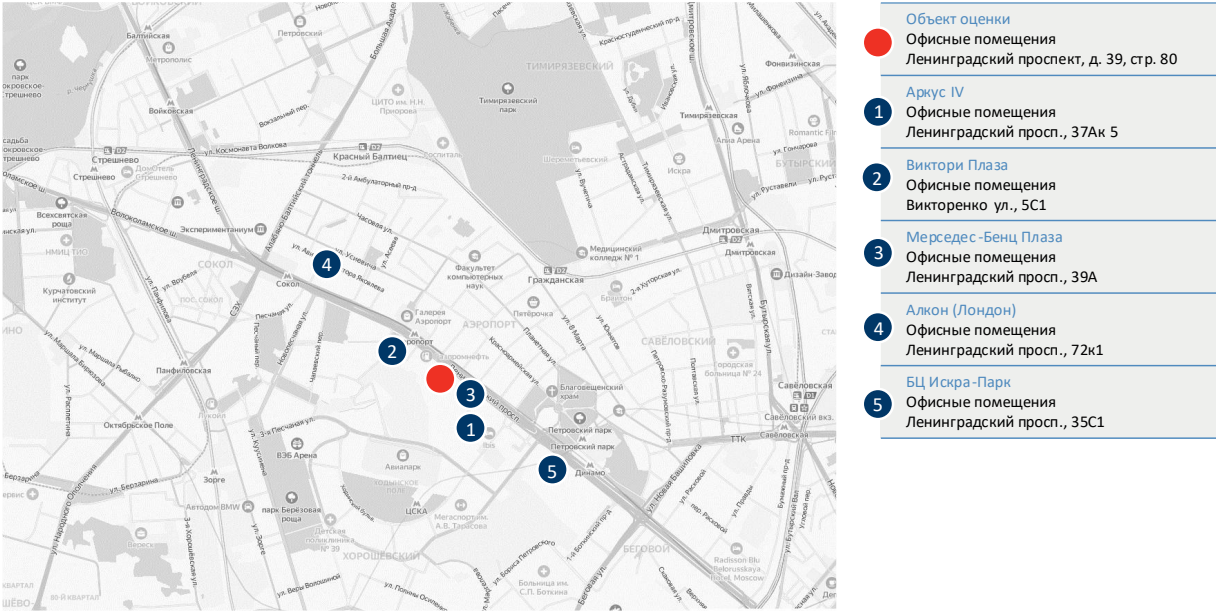
Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайпайт»	Аркус IV	Виктори Плаза	Мерседес-Бенц Плаза	Алкон (Лондон)	БЦ Искра-Парк
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		48 333 Р	45 379 Р	58 500 Р	54 964 Р	54 167 Р
Арендуемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	872	238	7 367	706	1 181
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	872	238	7 367	706	1 181
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37А/К5	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39А	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1
Удаленность от центра, км	7	7	8	7	9	6
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 985 577-86-22	+7 923 072-77-50	+7 916 211-16-43	+7 915 314-35-91	+7 916 331-68-30
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/318735724/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319364306/	https://www.cian.ru/rent/commercial/316740432/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318288259/	https://www.cian.ru/rent/commercial/313184005/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -6%⁸.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

⁸ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024⁹.

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

Тип объекта

По имеющейся у нас информации, все объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, поэтому рассматриваемая корректировка в отношении арендных ставок данных аналогов не применялась.

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 2 – 5, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам в отношении этих аналогов. В свою очередь, по имеющейся у нас информации, помещения Аналога 1 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемой арендной ставке данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 9%¹⁰.

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2024. В качестве корректировки для Аналогов 1-5 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –5 990 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹¹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

⁹ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{-0,292}$

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г., стр.466

¹¹ СРК-2024, стр. 105

ТАБЛИЦА 19

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Аркус IV	Виктори Плаза	Мерседес-Бенц Плаза	Алкон (Лондон)	БЦ Искра-Парк
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		48 333 Р	45 379 Р	58 500 Р	54 964 Р	54 167 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	872	238	7 367	706	1 181
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, р.		45 433 Р	42 656 Р	54 990 Р	51 666 Р	50 917 Р
Площадь	Блоки различной площади	872	238	7 367	706	1 181
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		45 433 Р	42 656 Р	54 990 Р	51 666 Р	50 917 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37АК5	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39А	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1
Удаленность от центра, км	7	7	8	7	9	6
Корректировка, %		0%	4%	0%	8%	-4%
Скорректированная стоимость, р.		45 433 Р	44 352 Р	54 990 Р	55 600 Р	48 676 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		45 433 Р	44 352 Р	54 990 Р	55 600 Р	48 676 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	9%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	49 522 Р	44 352 Р	54 990 Р	55 600 Р	48 676 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	43 532 Р	38 362 Р	49 000 Р	49 610 Р	42 686 Р
Контакт		+7 985 577-86-22	+7 923 072-77-50	+7 916 211-16-43	+7 915 314-35-91	+7 916 331-68-30
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/318735724/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319364306/	https://www.cian.ru/rent/commercial/316740432/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318288259/	https://www.cian.ru/rent/commercial/313184005/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	44 638 Р					
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	44 600 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 44 600 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

ТАБЛИЦА 20

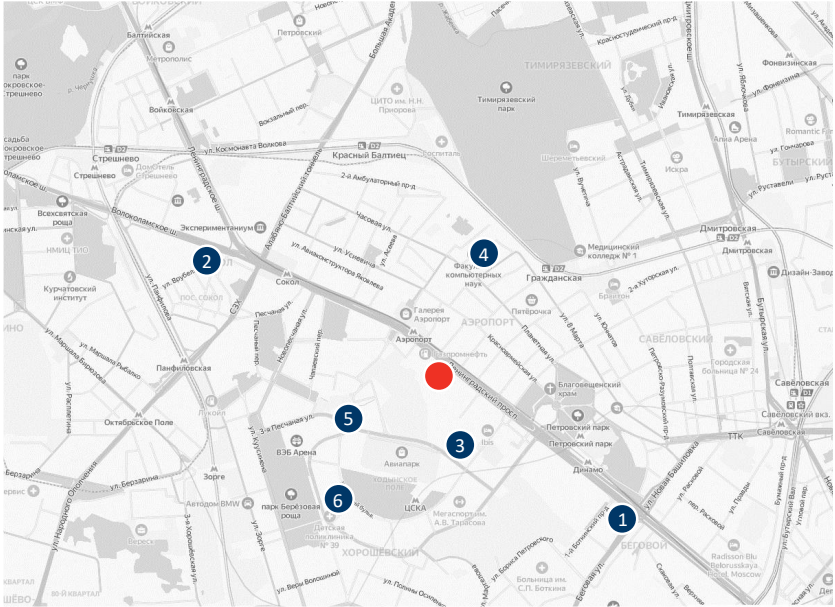
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайгайт»	ЖК «Царская Площадь»	ЖК «Врубеля 4»	БЦ «Аэродом»	ЖК «Аэробус»	н/д	н/д
Площадь м/м в кв м	2 121	16	15	15	15	12	19
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	30 000 Р	20 000 Р	30 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	360 000 Р	240 000 Р	360 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	-	17	1	1	1	1	1
Корректировки	-	-	-	-	-	-	-
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1	Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37	Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочновский проезд, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Микояна, 14к4	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 15
Удаленность от центра, км	7	5	10	7	8	8	9
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт	-	+7 985 517-54-52	+7 923 073-29-96	+7 916 709-61-28	+7 916 210-20-65	+7 986 314-24-86	+7 985 536-10-26
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/317715144/	https://www.cian.ru/rent/commercial/314693766/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295709197/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310785870/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318370253/	https://www.cian.ru/rent/commercial/317368038/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	ЖК «Царская Площадь» Подземная парковка Ленинградский просп., 29
2	Жилой комплекс Подземная парковка Врубеля ул., 4к1
3	БЦ «Аэродом» Подземная парковка Ленинградский просп., 37
4	ЖК «Аэробус» Подземная парковка Кочновский проезд, 4к1
5	Жилой комплекс Подземная парковка Авиастроителя Микояна ул., 14к4
6	Жилой комплекс Подземная парковка Ходынский бул., 15

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на

торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -6%¹².

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹³.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-6 были применены корректировки в размере -9%, 11%, 0%, 4%, 4% и 8% соответственно.

Тип объекта

На основе имеющейся у нас информации, все приведённые аналоги, как и оцениваемые машиноместа, располагаются на подземной стоянке, поэтому данная корректировка не применялась.

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -40 156 р. за м/м в год (без учета НДС).

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

¹² СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

¹³ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{-0,292}$

ТАБЛИЦА 21

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайт»	ЖК «Царская Площадь»	ЖК «Врубеля 4»	БЦ «Аэродом»	ЖК «Аэробус»	НД	НД
Площадь, кв.м	2 121	16	15	15	15	12	19
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	30 000 Р	20 000 Р	30 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р. за кв.м в год	-	360 000 Р	240 000 Р	360 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество кв.м	-	17	1	1	1	1	1
Корректировки	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	338 400 Р	225 000 Р	338 400 Р	225 000 Р	225 000 Р	225 000 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31А/С1	Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37	Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочковский проезд, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Микояна, 14к4	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходяковский бул., 15
Удаленность от центра, км	7	5	10	7	8	8	9
Корректировка, %	-	-9%	11%	0%	4%	4%	8%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	306 733 Р	250 363 Р	338 400 Р	234 570 Р	234 570 Р	242 778 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	306 733 Р	250 363 Р	338 400 Р	234 570 Р	234 570 Р	242 778 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	306 733 Р	250 363 Р	338 400 Р	234 570 Р	234 570 Р	242 778 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, %	-	-40 156 Р	-40 156 Р	-40 156 Р	-40 156 Р	-40 156 Р	-40 156 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	266 578 Р	210 208 Р	298 244 Р	194 415 Р	194 415 Р	202 622 Р
Контакт	-	+7 985 517 54 52	+7 923 073 29 96	+7 916 709 61 26	+7 916 210 20 65	+7 986 314 24 86	+7 985 536 10 26
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/317715144/	https://www.cian.ru/rent/commercial/314893766/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295709197/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310785870/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318370253/	https://www.cian.ru/rent/commercial/317368038/
Средняя арендная ставка, р. за кв.м в год	227 747 Р						
Арендная ставка (округленно)	227 700 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 227 700 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России¹⁴), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 22

Период	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Прогноз роста рыночной ставки	9,3%	5,15%	4,0%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 3 401,25 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁵). Помимо этого, арендаторы занимали 36 машиномест в подземной парковке (т.е. 100% всех оцениваемых машиномест). Таким образом, по состоянию на дату оценки в Объекте оценки отсутствовали какие-либо свободные площади.

¹⁴ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/175397/forecast_250425.pdf

¹⁵ По стандартам BOMA

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2025 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 219 р.¹⁶ за 1 кв.м общей площади в год (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю).

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

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

ТАБЛИЦА 23

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 3 340,1 кв.м), включая:	376 316 467
• Офисные помещения (общей площадью 2 914,9 кв.м)	• 337 441 289
• Парковочные места (общей площадью 425,2 кв.м)	• 38 875 178
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	128 973 221
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	24 470 590

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

В отношении Объекта оценки был использован кумулятивный метод определения ставки дисконтирования. По данному подходу за основу расчета берется норма дохода безрисковой ценной бумаги, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемую компанию. Метод основан на предположении, что

¹⁶ Включая все эксплуатационные расходы, расходы на страхование и невозмещаемые коммунальные расходы

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая составляет 4,44%¹⁷.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 4,02%¹⁸.

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 2,50%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 2,25%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,15%.

¹⁷ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 18.07.2025 г.)

¹⁸ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 15,25%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 24

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,44%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	2,50%
Премия за риск управления	2,25%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,15%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,25%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 1 кв. 2025 г.)	11,00 - 13,00%
IBC Real Estate (обзор за 1 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,50%
CORE.XP (обзор за 1 кв. 2025 г.)	10,50 - 11,50%
Nikoliers (обзор за 1 кв. 2025 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 1 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,00%

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

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 10,00% - 13,00%.

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики и пул арендаторов в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 10,25%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 1 515 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.3. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

Для целей нашего анализа мы использовали сравнительный подход в отношении офисных помещений общей площадью 2 914,9 кв.м (согласно обмерам БТИ) и дополнительно – в отношении 36 парковочных мест общей площадью 425,2 кв.м (в подземном паркинге).

ОЦЕНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 914,9 КВ.М

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

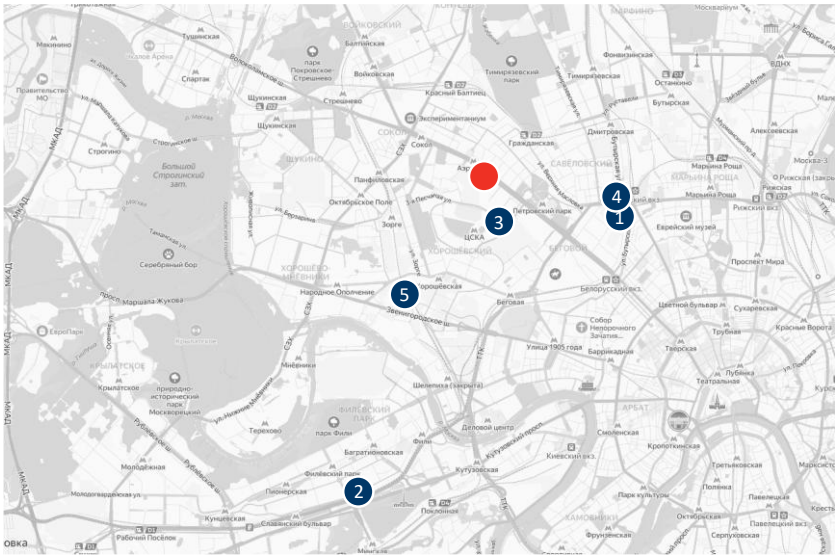
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 25

Сравнительный Подход						
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	STONE Towers	ЖК «AHEAD»	ИД	TWIST	Jois
Цена, р. (без НДС)	-	541 666 667 Р	717 528 900 Р	4 432 976 667 Р	676 983 333 Р	660 774 667 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	1 102	2 090	9 873	1 382	1 724
Цена за 1 кв.м, р.	-	491 486 Р	343 333 Р	449 000 Р	489 858 Р	383 333 Р
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	2 915	1 102	2 090	9 873	1 382	1 724
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С4	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Васильсы Кожаной, вл25/1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., вл38а	Москва, САО, р-н Савеловский, Бульварная ул., уч1	Москва, СЗАО, р-н Хорошёво-Мнёвники, 3-й Сипягинский проезд, 10С2
Удаленность от центра, км	7	6	9	7	6	10
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2026 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт		+7 919 767-20-46	+7 912 742-40-97	+7 985 700-04-80	+7 923 073-71-12	+7 986 809-62-51
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/1318068533/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1306106708/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1310236892/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1293013404/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1316483405/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



	Объект оценки Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	Стоун Тауэрс Офисные помещения Бумажный проезд, 19с2
2	ЖК «АНЕAD» Офисные помещения Василисы Кожинной ул., вл25/1
3	Бизнес-центр Офисные помещения Хорошевское ш., вл38а
4	ТWIST Офисные помещения Бутырская ул., уч1
5	Jois Офисные помещения Силикатный 3-й проезд, 10С2

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из справочника коэффициентов ABN_Group от 01.01.2025, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)¹⁹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 были применены корректировки в размере -10%, -4%, 15%, -8% и -6% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024²⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 были применены корректировки в размере -6%, 10%, 0%, -6% и 15% соответственно.

¹⁹ Функция $y = 1,5798 x^{0,112}$ (стр. 38 справочника)

²⁰ СРК-2024, стр. 57. Функция зависимости: $y = 638,96x^{\wedge} -0,392$

Класс объекта

Объект оценки представляет собой офисные помещения класса А. По имеющейся у нас информации, все используемые объекты-аналоги соответствуют требованиям класса А, поэтому в отношении цен данных аналогов корректировка не применялась.

Состояние

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

В свою очередь, Аналоги 4 и 5 по состоянию на дату оценки представляют собой девелоперские проекты в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этих объектов в 2026 г. и в 2028 г. соответственно). Ввиду того, что Объект оценки представляет собой существующие помещения, и принимая во внимание тенденцию к росту цен продаж в ходе строительства по мере повышения стадии готовности (в среднем порядка 5% в год), в отношении цен данных аналогов были применены повышающие корректировки в размере 5% и 16% соответственно (с учётом длительности времени между датой оценки и планируемой датой ввода в эксплуатацию соответствующего объекта).

Отделка

По имеющейся у нас информации, все использованные Аналоги находятся в состоянии без отделки (тогда как помещения Объекта оценки имеют высококачественную отделку, в связи с чем к ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10%²¹.

Имущественные права

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК - 2024. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -11,5%²².

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

²¹ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 478.

²² СРК-2024. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 112 справочника)

ТАБЛИЦА 26

Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайлайн»	STONE Towers	ЖК «AHEAD»	Н/д	TWIST	Jois
Цена, р. (без НДС)	-	541 666 667 Р	717 528 900 Р	4 432 976 667 Р	676 983 333 Р	660 774 667 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	1 102	2 090	9 873	1 382	1 724
Цена за 1 кв.м, р.	-	491 486 Р	343 333 Р	449 000 Р	489 858 Р	383 333 Р
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
Скорректированная стоимость, р.		548 007 Р	382 817 Р	500 635 Р	546 191 Р	427 417 Р
Площадь	2 915	1 102	2 090	9 873	1 382	1 724
Корректировка, %	-	-10%	-4%	15%	-8%	-6%
Скорректированная стоимость, р.	-	491 447 Р	368 814 Р	573 934 Р	502 393 Р	402 994 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С4	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Васильки Кожаной, вл25/1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., вл38а	Москва, САО, р-н Савеловский, Бульварная ул., уч1	Москва, СЗАО, р-н Хорошёво-Мневники, 3-й Силикатный проезд, 10С2
Удаленность от центра, км	7	6	9	7	6	10
Корректировка, %		-6%	10%	0%	-6%	15%
Скорректированная стоимость, р.		462 630 Р	406 997 Р	573 934 Р	472 934 Р	463 469 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	462 630 Р	406 997 Р	573 934 Р	472 934 Р	463 469 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2026 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.
Цена за 1 кв.м, р.	-	0%	0%	0%	5%	16%
Корректировки	-	462 630 Р	406 997 Р	573 934 Р	496 581 Р	536 523 Р
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	10%	10%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	508 893 Р	447 097 Р	631 327 Р	546 239 Р	590 175 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	508 893 Р	447 097 Р	631 327 Р	546 239 Р	590 175 Р
Контакт		+7 919 767-20-46	+7 912 742-40-97	+7 985 700-04-80	+7 923 073-71-12	+7 986 809-62-51
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/318068533/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308106708/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310236892/	https://www.cian.ru/sale/commercial/293013404/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316483405/
Комментарий						
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	529 306 Р					
Рыночная стоимость (округленно), р.	1 543 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость офисных помещений площадью 2 914,9 кв.м (согласно обмерам БТИ), рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 543 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

ОЦЕНКА 36 ПОДЗЕМНЫХ МАШИНОМЕСТ ПЛОЩАДЬЮ 425,2 КВ.М

ТАБЛИЦА 27

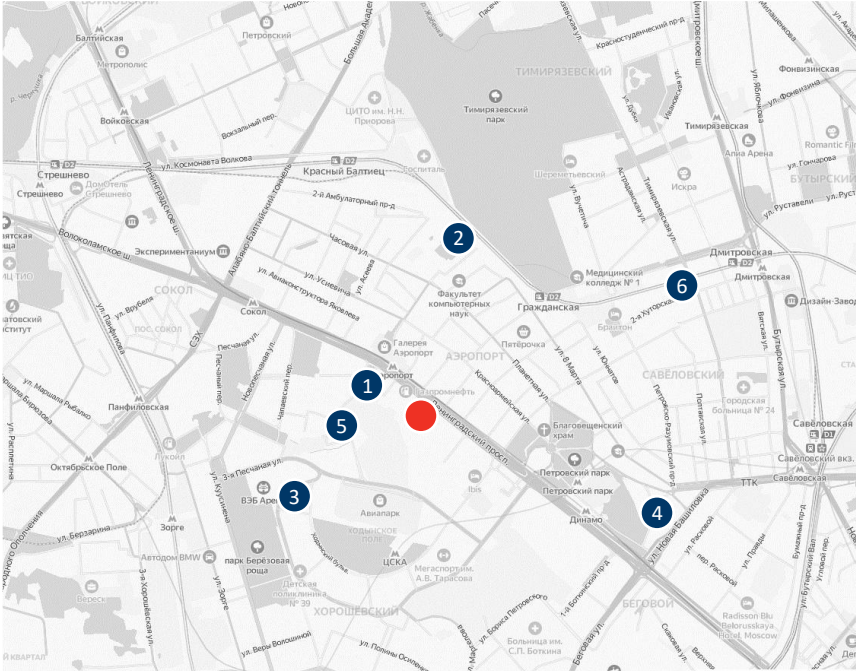
Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

	Объект оценки (РД 2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Башня	БЦ «Скайтайт»	Victory Plaza	НД	ЖК «Северная Корона»	ВТБ Арена Парк	ЖК Прайм Тайм	ЖК «Симфония 34»
Цена на подземную парковку, р (без НДС)	-	2 916 667 Р	3 750 000 Р	3 316 250 Р	3 082 500 Р	3 916 667 Р	3 666 667 Р
Площадь м/м в к/м	425,2	15	13	18	15	15	15
Количество м/м	36	1	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	2 916 667 Р	3 750 000 Р	3 316 250 Р	3 082 500 Р	3 916 667 Р	3 666 667 Р
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	36	1	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняховского, 19	Москва, САО, р-н Хорошёвский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С38	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 11	Москва, САО, р-н Савёловский, 2-я Хутурская ул., 34
Удаленность от центра, км	7	8	8	9	6	9	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 986 802-86-51	+7 986 304-37-99	+7 923 075-28-96	+7 985 190-04-87 +7 985 383-58-93	+7 923 077-34-02	+7 936 709-38-73
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/312798927/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319035764/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186883162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/290863638/	https://www.cian.ru/sale/commercial/317663095/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318046662/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки
Подземная парковка
Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
- 1 БЦ Victory Plaza
Подземная парковка
Викторенко ул., 5С1
- 2 Жилой дом
Подземная парковка
Черняховского ул., 19
- 3 ЖК «Северная Корона»
Подземная парковка
Березовой Рощи проезд, 12
- 4 ВТБ Арена Парк
Подземная парковка
Ленинградский просп., 36С38
- 5 ЖК «Прайм Тайм»
Подземная парковка
Викторенко ул., 11
- 6 ЖК "Симфония 34"
Подземная парковка
Хутурская 2-я ул., 34

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК – 2024. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -11,5%²³.

Корректировка на площадь или размер сделки

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

Ввиду того, что анализируемый Объект представляет собой 36 машиномест, а использованные объекты-аналоги представляют собой единичные машиноместа, цены данных аналогов были скорректированы посредством понижающей корректировки на уровне -25% (размер корректировки был определен нами на основе информации, полученной в ходе бесед с продавцами указанных парковочных мест).

Местоположение (удалённость от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024²⁴.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 5%, 5%, 10%, -6%, 10% и 0% соответственно.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой подземную парковку. По имеющейся у нас информации, все использованные Аналоги обладают схожими характеристиками, поэтому в отношении цен данных аналогов корректировка не применялась.

Состояние

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

²³ СРК-2024. Значение скидки на торг по ценам предложений на продажу для офисов в г. Москва (стр. 112 справочника)

²⁴ СРК-2024, стр. 57. Функция зависимости: $y = 638,96x^{-0,392}$

ТАБЛИЦА 28

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

	Объект оценки (РД 2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Базили	БЦ «Скайлайт»	Victory Plaza	ИД	ЖК «Северная Корона»	ВТБ Арена Парк	ЖК Прайм Тайм	ЖК «Симфония 34»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	2 916 667 Р	3 750 000 Р	3 316 250 Р	3 082 500 Р	3 916 667 Р	3 666 667 Р
Площадь м ² в кв.м	425,2	15	13	18	15	15	15
Количество м ²	36	1	1	1	1	1	1
Цена за 1 м ² , р. (без НДС)	-	2 916 667 Р	3 750 000 Р	3 316 250 Р	3 082 500 Р	3 916 667 Р	3 666 667 Р
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 581 250 Р	3 318 750 Р	2 934 881 Р	2 728 013 Р	3 466 250 Р	3 245 000 Р
Количество м ²	36	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 935 938 Р	2 489 063 Р	2 201 161 Р	2 046 009 Р	2 599 688 Р	2 433 750 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Вятковская, 5С1	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняковского, 19	Москва, САО, р-н Хорошёвский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский проспект, 36С38	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Вятковская, 11	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 34
Удаленность от центра, км	7	8	8	9	6	9	7
Корректировка, %	-	5%	5%	10%	-6%	10%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 039 972 Р	2 622 821 Р	2 429 050 Р	1 926 036 Р	2 868 836 Р	2 433 750 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 039 972 Р	2 622 821 Р	2 429 050 Р	1 926 036 Р	2 868 836 Р	2 433 750 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 039 972 Р	2 622 821 Р	2 429 050 Р	1 926 036 Р	2 868 836 Р	2 433 750 Р
Контактный телефон		+7 986 802-86-51	+7 986 304-37-99	+7 923 075-28-96	+7 985 190-04-87 +7 985 383-58-93	+7 923 077-34-02	+7 936 709-38-73
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/13127389927/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1319035764/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1786683162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1290863638/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1317663095/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1318046952/
Средняя стоимость, р. за м ²	2 386 744 Р						
Рыночная стоимость парковки (округленно), р.	86 000 000 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость 36 машиномест (площадью 425,2 кв.м), рассчитанная посредством сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 86 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

Соответственно, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода совокупная стоимость оцениваемых помещений (включая офисные помещения и машиноместа на подземной парковке) по состоянию на дату оценки составила 1 629 000 000 р. (не включая НДС).

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 29

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 515 000 000 р.
Сравнительный подход	1 629 000 000 р.

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

Вывод

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 572 000 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 470 645 р. за кв.м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31.07.2025 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 572 000 000 руб.

Один миллиард пятьсот семьдесят два миллиона рублей

или

470 645 руб. за 1 кв.м общей площади помещений²⁵

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.

²⁵ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 414 437 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 510 962 руб. за 1 м/м.

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).

Стоимости отдельных помещений были рассчитаны нами пропорционально соответствующим кадастровым стоимостям данных помещений. Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 30

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
1	77:09:0005008:3656	Офис	971,9	112 509 447	469 989 667,7
2	77:09:0005008:3623	Офис	971,7	112 487 684	469 898 756,6
3	77:09:0005008:3619	Офис	971,3	112 444 157	469 716 927,2
4	77:09:0005008:3596	Паркинг	95,2	8 488 285	35 458 412,1
5	77:09:0005008:3738	Паркинг	72,1	6 536 731	27 306 115,7
6	77:09:0005008:3757	Паркинг	61,6	5 637 771	23 550 859,8
7	77:09:0005008:3769	Паркинг	49,8	4 616 335	19 283 978,4
8	77:09:0005008:3735	Паркинг	49,6	4 598 906	19 211 169,7
9	77:09:0005008:3743	Паркинг	49,2	4 564 035	19 065 504,0
10	77:09:0005008:3604	Паркинг	47,7	4 433 115	18 518 608,8

Источник: анализ Commonwealth Partnership

В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 414 437 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 510 962 руб. за 1 м/м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Дополнительно

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

- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г.
- <https://ru.wikipedia.org/>

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318735724/>

Сдается офис (А) в офисном здании «ARCUS IV (Аркус IV)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский пр-кт, 37А-Б, 10-й этаж
ул. ЦСКА, д. 10 км. ул. Петровский Парк, д. 12 км. Дачная, д. 14 км. Прокатный выд. 1

Площадь: 872 м², Этаж: 4 из 12, Парковка: 121 место

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

Что входит в отчет:

- Счетчик населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка приложения
- Конкуренция в радиусе 5 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

4 214 667 Р/мес.

Связаться с собственником
Предложить свою цену

Потребитель: 4 000 000

Цена за метр: 50 000 Р/кв.м
Налог: НДС включен: 702 289 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 577-86-22

Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
ID 118815427

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/319364306/>

Сдается офис (А) в бизнес-центре «Victory Plaza (Виктори Плаза)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Востряковская, 30/1, 10-й этаж
Л/с Ленинградский пр-кт

Аэропорт: д. 3 км. Сокольники: д. 14 км. Третьяковская: д. 24 км.

Площадь: 238 м², Этаж: 9 из 20, Парковка: Свободно

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

Что входит в отчет:

- Счетчик населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка приложения
- Конкуренция в радиусе 5 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

900 000 Р/мес.

Связаться с собственником
Предложить свою цену

Потребитель: 873 000

Цена за метр: 43 279 Р/кв.м
Налог: НДС включен: 904 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 923 072-77-50

Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
На Петровке
Делать заявку

Агент
Наталья Мельникова
d. 17.4

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/316740432/>

Сдается офис (А)

Москва, САО, р-н Хорошево, Ленинградский пр-кт, 39А. На карте

Аэропорт: 6:10 мин. | УДСА: 6:14 мин. | Петровский Парк: 6:15 мин. | Просмотреть код 1

43 096 950 Р/мес.

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Платежи: 41 804 000

Цена за метр: 70 200 руб. в год

НДС включено: 7 292 950 руб.

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 211-16-43

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Написать

Получить отчет у партнера | Просмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Алтон Групп», ОГРН: 514774243960

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318288259/>

Сдается офис (А) в бизнес-центре «Алкон (Лондон)»

Москва, САО, р-н Арбат, Ленинградский пр-кт, 70А. На карте

Смола: 6:10 мин. | Аэропорт: 6:12 мин. | Красный Ватин: 6:13 мин. | Просмотреть код 1

3 880 457 Р/мес.

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Платежи: 3 748 000

Цена за метр: 62 927 руб. в год

НДС включено: 646 742 руб.

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 915 314-35-91

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Написать

Получить отчет у партнера | Просмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Алтон Групп», ОГРН: 514774243960

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/313184005/>

Сдается офис (А) в бизнес-центре «Искра-Парк»

Москва, САО, р-н Басманный, Ленинградский пр-кт, 39С1. Не метро
 Дистанция до метро: 7 мин. Дистанция до Петровского Парка: 8 мин. Дистанция до МЦК: 17 мин.

6 399 250 Р/мес.

Средняя цена за квадратный метр
 Предельная цена за метр: 2000

Цена за метр: 63 000 руб. за кв. метр
 НДС включен: 1 096 559 руб.

Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Реконструкционные расходы: включены

+7 916 331-68-30
 Номер только для звонков, сообщения не делаются
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Позвонить»

Офис с отделкой и мебелью!

Площадь: 1 181,4 м²
 Этаж: 11 из 17
 Планировка: 500 мест
 Тип здания: Офисное
 Класс: А

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

Что входит в отчёт:

- Сканы помещений
- Плановый график
- Автомобильный трафик
- Средней бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Почта предприятий
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/317715144/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается гараж, 16 м²" (Garage for rent, 16 m²). The location is "Москва, САО, р-н Битоя, Ленинградский просп., 31АС1" (Moscow, SАО, Bitoya district, Leningradsky Prospekt, 31AS1). The price is "30 000 Р/мес." (30,000 RUB/month). The listing includes a photo of the garage interior, a map, and contact information for the agent, ID 24749260. The description mentions "Предлагается в аренду машиноместо на подземной парковке БЦ 'Монстры' на 3 этаже, выезд на территорию по пропускной, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, отопление, освещение" (Offered for rent is a parking space in the underground parking of BЦ 'Monsters' on the 3rd floor, exit to the territory by pass, 24-hour security, video surveillance, heating, lighting).

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/314693766/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 15 м²" (Parking space for rent, 15 m²). The location is "Москва, САО, р-н Сокол, Врублев 4" (Moscow, SАО, Sokol district, Vrublev 4). The price is "20 000 Р/мес." (20,000 RUB/month). The listing includes a photo of the parking space, a map, and contact information for the agent, ID 96755428. The description mentions "Машиноместо в ЖК Врублев 4" (Parking space in ЖК Vrublev 4).

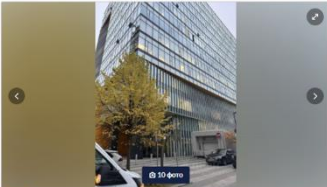
Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295709197/>

Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Хорошево-Мневский, Ленинградский прот., 37 на карте
 в ЦСКА в 11 мин. в Парковый Парк в 13 мин. Дистанция в 15 мин. Пропускать код 1



Цена за метр ... 24 000 руб./м² в год.
 Коммунальные платежи ... включены
 Эксплуатационные расходы ... включены

+7 916 709-61-28

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут
 📞 Если хотите оставить заявку, напишите нам

[Написать](#)

🔒 Входит ответ на сообщение

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 2670262

Плщадь 15 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо

СДАЕТСЯ В АРЕНДУ от собственника машиноместо, площадью 15 кв.м., расположенное на -1 этаже современного спального паркинга по адресу г. Москва, Ленинградский пр-т д. 37, BLJ Ардори, в шаговой доступности от ЖК Prime Park.

Здесь и парковку по подписке, имеется видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Наличие вентиляции и освещения. Проводится уборка машиномест.

Долгосрочный договор в приоритете. Оперативный показ, согласование.

Машиноместо сдается в аренду с 01.07.2025 года

[Скрыть](#)

Напишите автору

[Ознакомь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Нашел свой вариант](#)

или выберите подходящий по параметрам

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/310785870/>

Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт; Кочневский проезд, 4к1 На карте
 Аэропорт 14 мин. Трансканаво 10 мин. Красный Ватикан 18 мин.

20 000 Р/мес.
 Создать заголовок объявления

Цена за метр 16 000 руб/м² год
 Коммунальные платежи включены
 Индивидуальный расчет включен

+7 916 210-20-65
 Меню только для аренды, сообщаем на дождь
 Если хотите оставить заявку, нажмите кнопку

История ID 1176
 1 д. 1 ч. 34 м.



6 фото

Площадь 15 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо

1 этаж. Большое машиноместо на 1 этаже у столба в подземном паркинге жк АЗОВУС, можно оба соседних

Покажите автору
 Вы оплатите не все вопросы
 +7 916 210-20-65

Остались вопросы по объявлению?
 Показите скриншоты объявления и уточните необходимую информацию.

Пополнить

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318370253/>

Сдается гараж, 12 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Ленинградского Микрорайона, 14м. На карте

Обновлено 7 июля, 11:42 • 35 просмотров, нет закладок, 30 рекомендаций

Цена за метр: 20 000 Р/м² в год

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 986 314-24-86

Можно только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Позвонить»

Написать

Агентство: Виталий Подгорный

Площадь: 12 м²

Сдается м/м N 91 в паркинге д. 34, к.4 Ленинградского Микрорайона.

Напишите автору

Связаться со мной • Хочу посмотреть • Показать ещё фото

или узнайте подробности по телефону

+7 986 314-24-86

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/317368038/>

Сдается машиноместо, 19,4 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хосенский Б-р, 13. На карте

УСДА, д. 7 мин. • Ленинградская, д. 10 мин. • Хорошевская, д. 14 мин. • Показать ещё 1

Обновлено 6 июля, 21:02 • 34 просмотра, нет закладок, 25 рекомендаций

Цена за метр: 12 372 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 536-10-26

Можно только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Позвонить»

Написать

Агентство: Юрий Стариков

Средняя оценка: 4.8 / 30

Площадь: 19,4 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Сдается большое машиноместо на 2 уровне. Удобное. Крайнее. Рядом с шиномонтажом.

Напишите автору

Связаться со мной • Хочу посмотреть • Показать ещё фото

или узнайте подробности по телефону

+7 985 536-10-26

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318068533/>

Продается офис (А) в офисном квартале «STONE Towers (Стоун Тауэрс)»

Москва, САО, р-н Беговой, Бурьянский проезд, 19С4. На карте

Ул. Савельевская. 8. 7 мин. Ул. Савельевская. 8. 8 мин. Ул. Савельевская. 8. 9 мин. Просмотреть ещё 1

Обновлено 30 июля 22:07. 90 просмотров, нет из избранов, 32 уведомлений

Цена: 650 000 000 Р. Связаться с агентством: SHOW ME. Предложить свою цену: 650 000 000. Цена за м²: 589 784. Налог: НДС включен: 308 330 333. +7 919 767-20-46. Номер только для звонков, сообщения не добавит. Если захотите оставить заявку, напишите нам. Написать.

Агентство недвижимости: SHOW ME. Проверить лицензию. На сайте: 6 лет. Объектов в работе: 144.

Площадь: 1 302,1 м². Этаж: 9 из 10. Планировка: Свободно. Класс: А.

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

Что входит в отчет:

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

Купите отчет у партнера. Просмотреть пример отчета.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/308106708/>

Продается офис (А) в многофункциональном комплексе «Ahead»

Москва, САО, р-н Беговой, Бурьянский проезд, 19С4. На карте

Ул. Фетисовский парк. 12. 12 мин. Ул. Вербовская. 17. 17 мин. Ул. Манская. 18. 18 мин. Просмотреть ещё 1

Обновлено 3 июля 09:41. 182 просмотра, нет из избранов, 241 уведомлений

Цена: 798 844 500 - 897 969 001 Р. Связаться с агентством: CORE XP. Предложить свою цену: 798 844 500. Цена за м²: 589 784. Налог: НДС включен: 342 304 387. +7 912 742-40-97. Номер только для звонков, сообщения не добавит. Если захотите оставить заявку, напишите нам. Написать.

Агентство недвижимости: CORE XP. Проверить лицензию. На сайте: 6 лет. Объектов в работе: 282.

Площадь: 1 775,21 - 2 089,89 м². Этаж: 2 из 17. Планировка: Свободно. Класс: А.

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

Что входит в отчет:

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

Купите отчет у партнера. Просмотреть пример отчета.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/310236892/>

The screenshot shows a real estate listing for office space (А) in an administrative building on Khoshchevskoye Shosse, 38A. The listing includes a large image of the building, a price tag of 5 319 572 000 Р, and a contact number +7 985 700-04-80. The listing also features a section titled 'Отчет о привлекательности объекта' (Report on the attractiveness of the object) and a 'Что входит в отчет' (What is included in the report) section. The report includes information about the location, traffic, and surrounding infrastructure.

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293013404/>

The screenshot shows a real estate listing for office space (А) in a business center 'Twist (Twist)'. The listing includes a large image of the building, a price tag of 812 380 000 Р, and a contact number +7 923 073-71-12. The listing also features a section titled 'Отчет о привлекательности объекта' (Report on the attractiveness of the object) and a 'Что входит в отчет' (What is included in the report) section. The report includes information about the location, traffic, and surrounding infrastructure.

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/316483405/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for an office space in the 'Jois' business center. The main title is 'Продается офис (А) в бизнес-центре «Jois»'. The location is specified as 'Москва, СМАО, ул. Корсакова-Мухомова, 3-8, Секторный проезд, 10С3'. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the office interior. The price is listed as 792 929 600 Р. The listing also includes a contact number +7 986 809-62-51 and a link to the agent's profile. The listing is categorized as 'Офис' and 'Бизнес-центр'. The listing is also marked as 'Новинка' (New). The listing is also marked as 'А' (Class A). The listing is also marked as '35 фото' (35 photos). The listing is also marked as '1723,76 м²' (1723.76 sq.m). The listing is also marked as '25 из 43' (25 of 43). The listing is also marked as '400 мест' (400 places). The listing is also marked as 'Свободно' (Free). The listing is also marked as 'А' (Class A). The listing is also marked as 'Отчёт о привлекательности объекта' (Object Attractiveness Report). The listing is also marked as 'Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса' (Find out how suitable the premises and area are for your business). The listing is also marked as 'Что входит в отчёт:' (What is included in the report:). The listing is also marked as 'Охват населения' (Population coverage), 'Пешеходный трафик' (Pedestrian traffic), 'Автомобильный трафик' (Automobile traffic), 'Средний бюджет семьи по району' (Average family budget by district), 'Арендные ставки района' (District rental rates), 'Точка притяжения' (Point of attraction), 'Конкуренция в радиусе 1 км' (Competition within 1 km), and 'Рекомендации по выбору места для бизнеса' (Recommendations for choosing a place for business). The listing is also marked as 'Узнать отчёт у партнера' (Get the report from the partner) and 'Посмотреть пример отчёта' (View sample report). The listing is also marked as 'Уникальный номер: 316483405' (Unique number: 316483405).

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/312798927/>

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Вятковский, 3С1. На карте

Адрес: 3 мин. Связь: 30 мин. Прокладная: 24 мин.

3 500 000 Р

Свяжитесь с владельцем

Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр: 233 333 Р/м²

+7 986 802-86-51

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Свяжитесь с автором

ID 12965469

Продан просторное машиноместо 15 м²

Идеальный вариант для ваших автомобилей: здесь поместится любая машина (Land Cruiser, X5 и т.д.)

Самая просторная парковка с собственником – без конкурентов!

Удобная схема проезда.

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Редактировать объявление | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 986 802-86-51

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/319035764/>

Продается машиноместо, 13,1 м²

Москва, САО, р-н Арбатский, ул. Чернышевского, 29. На карте

Адрес: 12 мин. Связь: 13 мин. Прокладная: 13 мин.

4 500 000 Р

Свяжитесь с владельцем

Предложите свою цену

Например, 4 365 000

Цена за метр: 343 511 Р/м²

+7 986 304-37-99

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Свяжитесь с автором

ID 29056753

продается машиноместо, возле метро, в собственности более 5 лет, без ограничений и обременений. Один взрослый собственник.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Редактировать объявление | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 986 304-37-99

Остались вопросы по объявлению?

Поставьте оценку объявлению и укажите необходимость

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/186883162/>

Продается машиноместо, 17,7 м²

Москва, ЗАО, р-н Хорошевский, проезд Березовой рощи, 12. На карте
 р-н ЮЗАО, д. 12 мин. до Зарядья, д. 17 мин. до Сокольники, д. 20 мин.

3 979 500 Р

Связаться с владельцем
 Предложить свою цену

Площадь: 17,7 м²

Помещение: Парковка

Тип: Машиноместо

Парк (Машино-места): «ЦСКА, проезд Березовой рощи, д. 12, ЖК "Северная Корона". Площадь 17,7 кв.м. Подземный паркинг. Сухопутный, спальный. Охрана. Продажа. Собственность.

Напишите автору

Связаться со мной | Добавить комментарий | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону
 +7 923 075-28-96

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимость

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/290863638/>

Продается машиноместо, 14,8 м²

Москва, ЗАО, р-н Арбатский, Ленинградский пр-д, 34/38. На карте
 д. Демидово, д. 6 мин. до Петровский парк, д. 9 мин. до Севастопольская, д. 17 мин. до Петровский парк

3 699 000 Р

Связаться с владельцем
 Предложить свою цену

Площадь: 14,8 м²

Помещение: Парковка

Тип: Машиноместо

В BTS АРЕНА ПАРК предлагается парковочное место на 3-м уровне, в секторе Н. Парковочный квартал BTS Арена парк один из самых масштабных, инновационных и высокотехнологичных проектов города. Вся необходимая инфраструктура (кафе, рестораны, аптека, фитнес-центр, конференц-зал и т.д.) на территории комплекса. Расположен в 10 минутах пешком от станций метро Демидово и Петровский парк. Удобный доступ к транспортной инфраструктуре. ТТК, Ленинградский проспект. Парковка Парковка под комплексом. Продажа напрямую от собственника, возможна ипотека.

Напишите автору

Связаться со мной | Добавить комментарий | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону
 +7 985 190-04-87
 +7 985 383-58-93

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/317663095/>

Продается машиноместо, 14,5 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Вешняковский, 11 На карте
Аэропорт: 6, 10 мин. ул. ЦОМ: 6, 10 мин. Склад: 6, 10 мин. Просмотреть ещё 1

4 700 000 ₽

Создать и изменить цену
Предложить свою цену
Например, 4 500 000

Цена за метр: 324 138 руб/м²

+7 923 077-34-02
Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
ID 54323914

Площадь: 14,5 м²
Помещение: Подземная
Тип: Машиноместо

полностью от застройки по ДДУ - источник, полный собственник.
М/М парковка 6 подвала, удобно всем, так как в центре парковки
широкое
хорошие соседи, которые всегда правильно парковались

Напишите автору
Связаться со мной
Хотелось бы посмотреть
или увидеть подробности по телефону

Позвонить автору

Аналог 6

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318046662/>

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Саввинский, 2-я Хуторская ул., 24 На карте
ул. Дегтярская: 6, 4 мин. ул. Гавриловская: 6, 10 мин.

4 400 000 ₽

Создать и изменить цену
Предложить свою цену
Например, 4 200 000

Цена за метр: 293 333 руб/м²

+7 936 709-38-73
Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Estadiga Коммерческая
Недвижимость
Делать проекты

На сайте: 3 лет
Объекты в работе: 222

Площадь: 15 м²
Помещение: Подземная
Тип: Машиноместо

15 53541. В продаже машино-место, 2301. Идеальное место сразу у выхода

Плюсы:
- тихий паркинг
- у выхода
- рядом рынок

Узнать больше

Напишите автору
Связаться со мной
Хотелось бы посмотреть
или увидеть подробности по телефону

+7 936 709-38-73

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-103661/25

19.06.2025 г.

г. Москва

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Лебедев Константин Алексеевич**

Адрес регистрации: г. 125413, г. Москва, ул. Онежская, д.31, корп.1, кв.3

Паспортные данные: 4504 №951358 выдан ОВД Головинского р-на г. Москвы 14.01.2003 г.

E-mail: konstantin.lebedev@cmwp.ru

Тел.: +7(985)784-47-05

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**

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

ИНН: 7705042179

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

E-mail: prof-msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «01» июля 2025 года по «30» июня 2026 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 Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

3.4. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000 рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.11.1.1-11.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000 рублей**.

4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.11.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 рублей**.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **20 000 рублей** за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **01.07.2025 г.**

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛИ):

6.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

7.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

7.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страхователь:

1

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

9.2. 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.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

11.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения стоимости объекта оценки;

11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

11.1.4. Расходы на защиту Страхователя 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.

11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

12.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

12.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

12.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

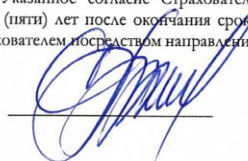
12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

Страхователь:



2

Страховщик:



ИНГОССТРАХ

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

12.6.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию).

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



С.Ю.Архангельский

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

Страхователь: _____

Страховщик: _____

ПОЛИС № 0991R/776/51216/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		20.12.2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51216/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип" 125375, город Москва, Тверской б-р, д. 26, помещ. I ком. 85 ИНН 7705637585 / КПП 771001001		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.		

Идентификатор: 907e394d-7aad-4163-b688-603fa5b6a16b

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б
Офисные и парковочные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»
ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	31.07.2025
Дата начала построения денежных потоков	01.08.2025
Рыночная стоимость (округленно)	1 515 000 000 Р
один миллиард пятьсот пятнадцать миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	445 424 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	1 514 812 630 Р
Стоимость реверсии	2 057 244 140 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	604 849 Р
NOI 1-го года	137 057 663 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	133 448 499 Р
ERV 1-го года	159 892 950 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	9,05%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,81%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,55%
GLA	3 401,25 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффициент свободных площадей	0,00%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	4,44%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	2,50%
Премия за управление	2,25%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	2,15%
Ставка дисконтирования	15,25%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	10,25%
----------------------	--------

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

Офис	44 600 Р	15,25%
Парковка	227 700 Р	15,25%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.07.2026	9,30%
Рост, год 2	31.07.2027	5,15%
Рост, год 3	31.07.2028	4,00%
Рост, год 4	31.07.2029	4,00%
Рост, год 5	31.07.2030	4,00%
Рост, год 6	31.07.2031	4,00%
Рост, год 7	31.07.2032	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ); ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2025	8,40%
Рост, год 2	2026	5,15%
Рост, год 3	2027	4,00%
Рост, год 4	2028	4,00%
Рост, год 5	2029	4,00%
Рост, год 6	2030	4,00%
Рост, год 7	2031	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	24 470 590 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	505 289 688 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ

	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	137 057 663 Р	9,05%
2-й год	162 542 512 Р	10,73%
3-й год	171 951 230 Р	11,35%
4-й год	178 729 829 Р	11,80%
5-й год	186 297 937 Р	12,30%
6-й год	194 168 768 Р	12,82%
7-й год	202 937 521 Р	13,40%

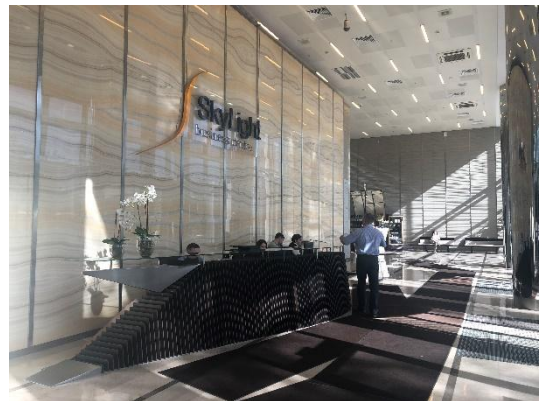
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

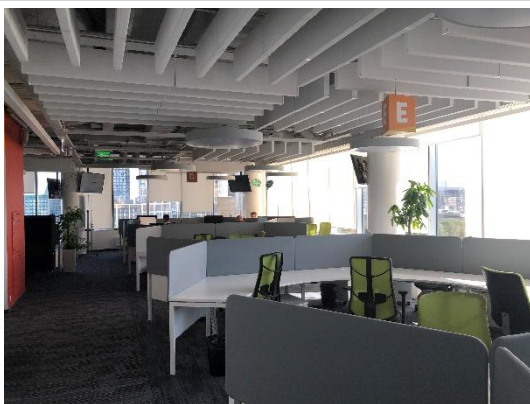
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



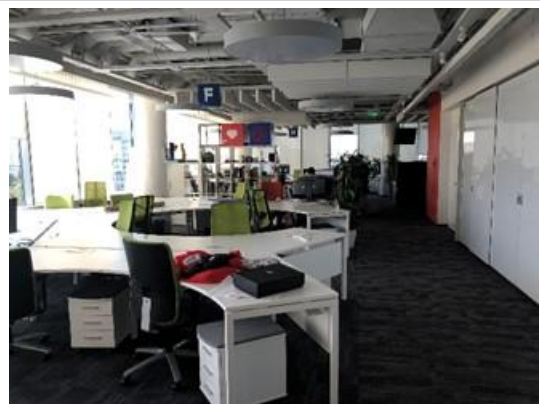
Фасад комплекса



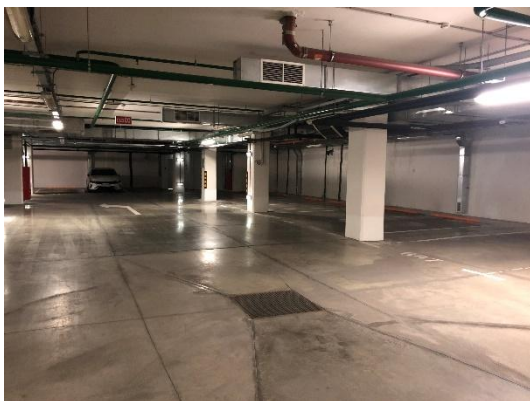
Лобби здания (на 1 этаже)



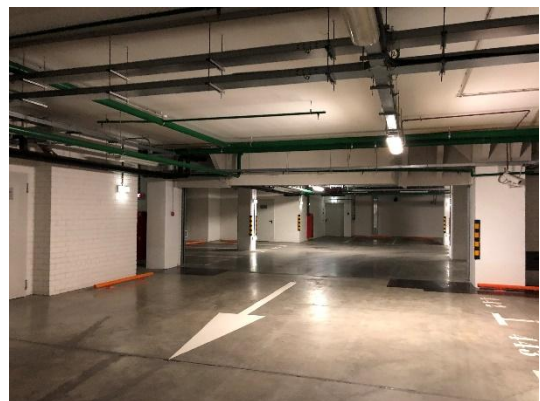
Офисные помещения (на 9 этаже)



Офисные помещения (на 8 этаже)



Подземный паркинг (на -5 этаже)



Подземный паркинг (на -4 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

				Лист 2
Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022				
Кадстровый номер:		77-09 0005008-3619		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Трухина Елена Александровна		

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	 Стороженко Е.А. М.П. Стороженко Федеральное государственное учреждение	

Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3619			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Обществ с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс Д. У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3619-77/051/2022-5 19.10.2022 12:00:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:27
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3619-77/051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс Д. У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 08.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 18.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 27.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 22.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 17.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 27.10.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 08.12.2021
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ-ЭП Инициалы, фамилия	инициалы, фамилия
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3619			
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 28.06.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.05.2022 12:08:43
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3619-77/051/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714481197
	основание государственной регистрации:		Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3633-77/051/2022-10 Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3656-77/009/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-8 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ-ЭП Инициалы, фамилия	инициалы, фамилия
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3619		Номер этажа (этажей): 9	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Этаж: 9 этаж 9.0 кв.м Масштаб 1:200 Условные обозначения: - граница земельного участка - граница здания - граница территории Лист № 4			
Масштаб 1			

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Юридический отдел государственной кадастровой палаты Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Юридический отдел государственной кадастровой палаты Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3623	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:09:0005008:3623-77/051/2022-5 19.10.2022 12:00:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:50
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3623-77/051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЖИ	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел ООО "Сбербанк России" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3623	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.05.2022 12:08:43
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3623-77/051/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714481197
	основание государственной регистрации:		Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3633-77/051/2022-10 Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3656-77/009/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-8 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЖИ	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел ООО "Сбербанк России" Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3623
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1
Содержимое: 218391865460
Выдано: 06.08.2022
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025	
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3623	Номер этажа (этажей): 8

Лист № 8

технологический план помещения

План этажа

8 - 8 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

— линия, определяющая функционально-обремененное помещение

— граница участка

— граница здания

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1
Содержимое: 218391865460
Выдано: 06.08.2022
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:	77-09-0005008:3735		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-857		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Был ли жилой помещением:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4797906.7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ "ИИ"

М.П.

Бюро технической инвентаризации
Федерального государственного бюджетного учреждения
"Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:	77-09-0005008:3735		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ "ИИ"

М.П.

Бюро технической инвентаризации
Федерального государственного бюджетного учреждения
"Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3735			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77-09-0005008-3735-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3735-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВКС", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 701

М.П.

Код документа: 2185016456087800882202310145477

Код документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3735			
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:30
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3735-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 701

М.П.

Код документа: 2185016456087800882202310145477

Код документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	77.09.0005008.3735
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 701

М.П.
Копия выдана: 21.08.2024 № 2024082100314157477
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3735	Номер этажа (этажей): 5

Лист № 6



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 701

М.П.
Копия выдана: 21.08.2024 № 2024082100314157477
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1

инициалы, фамилия

М.П.
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 2

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1

инициалы, фамилия

М.П.
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008.3738-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.10.2022 12:00:34	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008.3738-77/051/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.П. 77-09-0005008.3738-77/051/2022-4 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008.3738-77/051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.П. 77-09-0005008.3738-77/051/2022-1 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУНИ-999/2022-1277024			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3738		Номер этажа (этажей): 5	
Лист № 4  Масштаб 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ полное наименование должности Свидетельство о регистрации № 77:09:0005008:3738 инициалы, фамилия М.П. Федеральное судейское управление Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023			

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3743		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 215788; Условный номер 77-77-09/093/2013-956		
Местонахождение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен 80		
Площадь:	49,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	4761569,11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	М.П. Круглогодичная кадастровая палата Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	М.П. Круглогодичная кадастровая палата Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3743	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3743-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:46
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:46
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 701 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3743	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 701 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3743		Номер этажа (этажей): 4	
Лист № 4 ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА ПОМЕЩЕНИЯ Этаж: четв. этаж Помещение:  Масштаб: 1:500 Помещение: 404.01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/92			

Лист 2					
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3	
				Всего листов выписки: 6	
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026					
Кадастровый номер:				77:09-0005008-3757	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:				данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:				Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:				Трухина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3757	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:09:0005008:3757-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:42
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3757-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		сид.лино.гос.рег.информ.каб.т.т.т.т.	инициалы, фамилия
		М.П. Бюро технической инвентаризации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3757	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3757-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		сид.лино.гос.рег.информ.каб.т.т.т.т.	инициалы, фамилия
		М.П. Бюро технической инвентаризации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С/Б-2031018-01-С/ЕР103000451-01	инициалы, фамилия
	Стороженко ДАВРОСЛАВ СЕРГЕЕВИЧ М.П. Стороженко КОСОВСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СУД ЖЕЛАЗАГОСЧУДАК-114547 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУ ВМ-999-2023-1277026			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3757		Номер этажа (этажей): 5	

Лист № 8

технической документации

Земельный участок

Квартал



Масштаб 1:500

Титульный лист

Информация о документе

Информация о документе

Информация о документе

Информация о документе

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411	
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3769
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-866
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80
Площадь:	49,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	4816049,16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-09-0000000.41940
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Стороженко, 218501362408 М.П. 700940202241112472	Стороженко Елена Александровна
Идентификатор: 962497464585 С.П.Д. 962497464585 С.П.Д. 962497464585 Р	
Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411	
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3769
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Стороженко, 218501362408 М.П. 700940202241112472	Стороженко Елена Александровна
Идентификатор: 962497464585 С.П.Д. 962497464585 С.П.Д. 962497464585 Р	
Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Раздел 2 Лист 3			
Помещение			
вид объекта недвижимости:			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1269411		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3769	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3769-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.10.2022 12:00:37	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-3769-77/051/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2021 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П. Подпись: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4			
Помещение			
вид объекта недвижимости:			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1269411		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3769	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-3769-77/051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П. Подпись: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5					
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3	
				Всего листов выписки: 6	
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411					
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3769			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;			отсутствуют	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЗЬЮ**

СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ №



Сопровождающий документ к документам № 77-09-0005008.3769
Дата подписания: 21.10.2022 г.

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

[illegible]

valuation.cmwp.ru