

ОТЧЕТ №20210601-КВ/4 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 Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РД 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

01.05.2023

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

30.05.2023

30.05.2023

Директору по инвестициям

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием № 4 от 30.05.2023 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО Сбережения плюс 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.

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 Сбережения плюс 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 01.05.2023 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) и Александром Бойко (консультантом 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 01.05.2023 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 316 460 000 руб.

Один миллиард триста шестнадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч рублей

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

Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Перед приобретением

инвестиционного пая следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

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

С уважением,



Константин Лебедев

Партнер,

Руководитель Департамента оценки и консалтинга

Konstantin.Lebedev@cmwp.ru



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 № 4 от 30.05.2023 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.....	24
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	33
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.....	38
4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	39
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	40
4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	40
4.4.1. Прогнозы.....	41
4.4.2. Вакансия.....	41
4.4.3. Гибкие рабочие пространства: москва	42
4.4.4. Ставки аренды	43
4.4.5. Новое строительство	44
4.4.6. Спрос.....	45
4.4.7. Сделки	46
4.4.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ...	46
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	47
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	50

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	51
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	51
5.1.1. Методология оценки	51
5.1.2. Проведение процедуры согласования	51
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	52
5.2. Доходный подход.....	53
5.3. Сравнительный подход.....	67
5.4. Затратный подход.....	67
6. Согласование результатов оценки	68
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	69
8. Распределение итоговой стоимости	70
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	71
Приложение 2. Копии документов оценщика	80
Приложение 3. Финансовые модели	84
Приложение 4. Фотографии объекта.....	88
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком.....	89

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №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 Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку №4 от 30.05.2023 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.:	1 316 460 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 30.05.2023 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.05.2023 г. она составляет:

1 316 460 000 руб.

Один миллиард триста шестнадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч рублей
или

387 052 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам ВОМА¹, без учета площади машиномест)

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.
- 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.

¹ Включая площади подсобных помещений, рассчитанные в соответствии с обмерами БТИ

- 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».
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: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 01.05.2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	01.05.2023 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 № 6/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 СПАО «Ингосстрах» №433-060073/22 от 09 июня 2022 г.
	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 №021065-1 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 мелких 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 соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- 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 заверщенного 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 вил-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
<i>Источник: Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.</i>	

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 4 от 30.05.2023 г.)

№	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 №4 от 30.05.2023 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 4

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, 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»
---------------	--

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 5

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 СПАО «Ингосстрах» №433-060073/22 от 09 июня 2022 г., срок действия договора с 01.07.2022 по 30.06.2023 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 №021065-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр»
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@cmwp.ru
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 6

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/776/40939/22 действует с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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, и Александра Бойко, консультанта отдела оценки, которые помогали 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:

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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 соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- 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 7

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
ОГРН управляющей компании:	1027722009941

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

2.3. Местоположение

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

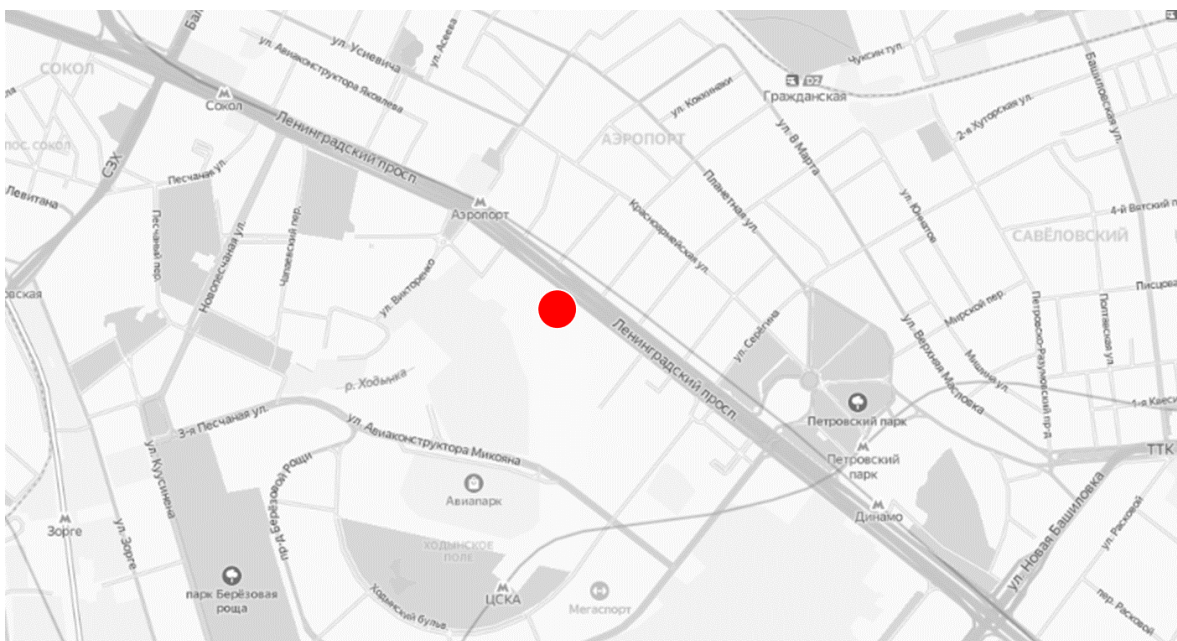
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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



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

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



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

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

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.

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

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

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Как часть настоящей работы, мы не проводили анализа загрязнений почв и возможных природных опасностей для использования Объекта оценки. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Нам не известно о каких-либо возможных источниках загрязнения в отношении Объекта (в настоящем или в прошлом), и во время нашей инспекции мы не обнаружили каких-либо причин для беспокойства в этой связи. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Для целей настоящего анализа мы исходим из допущения об отсутствии каких-либо загрязнений.

ВЫВОДЫ

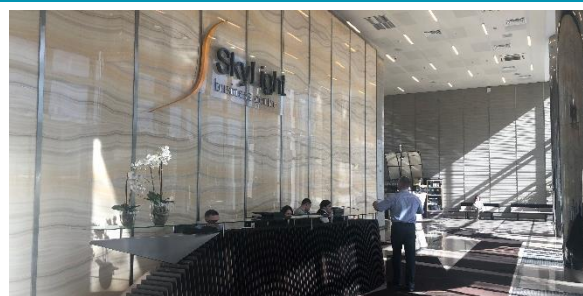
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

2.4. Характеристики

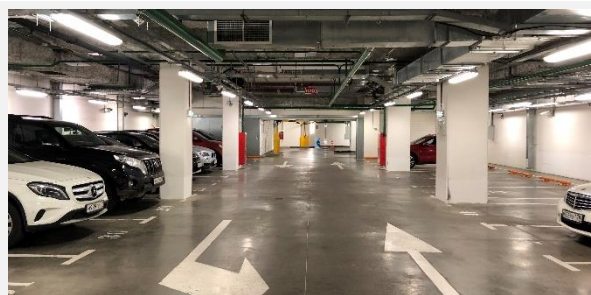
ТАБЛИЦА 8



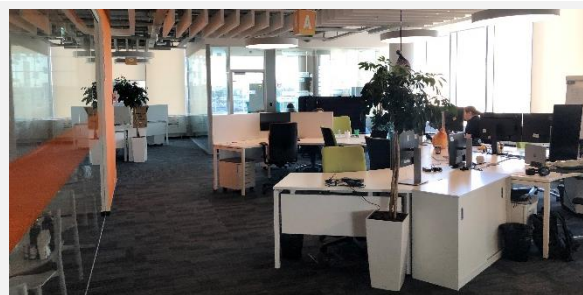
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



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 отдалении от него), объединенные 5-этажным стилобатом и эвакуационным переходом на 22 этаже, а также имеющие 5-уровневый подземный паркинг. Земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса А арендопригодной площадью 3 401,25 кв.м (по стандартам ВОМА), 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 9

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 4 от 30.05.2023 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 Сбережения плюс 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 № 4 от 30.05.2023 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

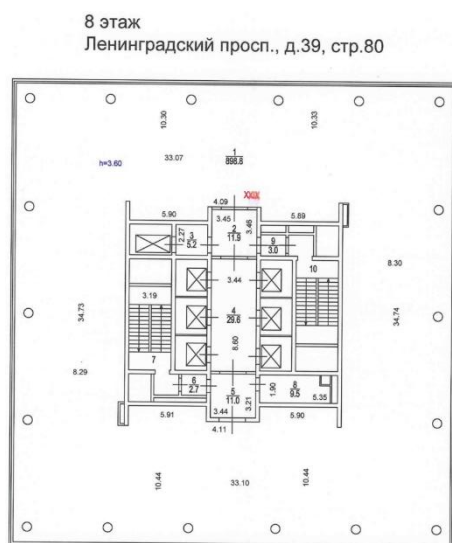
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка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

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

² Отчет по обследованию технического состояния объектов недвижимого имущества: помещения в бизнес-центре SkyLight, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, Башня Б. ООО «Коллиерз Интернешнл», апрель 2021 г.

ТИПОВЫЕ ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

Планы типового надземного (эт. 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 Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к заданию на оценку № 4 от 30.05.2023 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

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

ТАБЛИЦА 10

Адрес земельного участка:	г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80
Площадь, кв. м:	10 054
Кадастровый номер:	77:09:0005008:105
Категория:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения административных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	682 295 506,86
Арендодатель:	Департамент городского имущества Москвы
№ Договора	М-09-047672
Срок действия договора	27 августа 2063 г.

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

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

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 77:09:0005008:105

Кадастровый квартал: 77:09:0005008

Адрес: г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80

Площадь декларированная: 10 054 кв. м

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Для размещения административных зданий

Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274,37.53782764995877/18/@5w3txnjb?text=55.796646%2037.537058&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=77%3A9%3A5008%3A105>

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И КОММУНИКАЦИИ

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 11

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:	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 12

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
1	Арендатор	Офис	01.05.2021	30.04.2026	3 401,25
2	Арендатор	Парковка	01.05.2021	13.04.2026	36

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 13

Физически возможные способы использования	Офисное / Подземный паркинг
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 оценки

4.1.1. Макроэкономика

ДИНАМИКА ВВП

Итоги 2022 года удивили всех и оправдали самые оптимистичные прогнозы – снижение ВВП составило всего 2,1%. Такой результат стал возможен благодаря высокому уровню цен на энергоносители и жестким мерам регулятора на внешний шок прошлого года. Наибольшее влияние на снижение ВВП среди прочих отраслей оказало сжатие сегмента оптовой и розничной торговли. Потребительский сегмент оказался под давлением как со стороны предложения (сжатие импорта и нарушение логистических цепочек поставок товаров), так и спроса на фоне стагнирующих несколько лет реальных располагаемых доходов.

Несмотря на пересмотр краткосрочных прогнозов в сторону более оптимистичных сценариев, среди рисков всё ещё остаётся снижение экспортных доходов ввиду заметной коррекции вниз цен и экспортных ограничений на углеводороды, которые вступили в силу в конце прошлого года и будут оказывать ключевое влияние на дефицит бюджета в этом году, а также сохраняющиеся факторы давления на оптовую и розничную торговлю, сырьё и комплектующие для производственных предприятий.

	Министерство экономического развития	Международный Валютный Фонд
2022	-2,1*%	-2,2*%
2023П	1,2%	0,3%
2024П	2,0%	2,1%

Источник: *Росстат, Сценарные условия функционирования экономики РФ от 14.04.2023г., January 2023 World Economic Outlook Update

ПРОГНОЗ БАНКА РОССИИ

Индикатор	Ноябрь 2022 (Базовый сценарий)				Февраль 2023 (Базовый сценарий)			
	2022п	2023п	2024п	2025п	2022 (факт/ оценка)	2023п	2024п	2025
Валовой внутренний продукт, %	(-3,5) – (-3)	(-4) – (-1)	1,5–2,5	1,5–2,5	-2,1*	(-1,0)-(+1,0)	0,5-2,5	1,5-2,1
Инфляция, %, декабрь к декабрю предыдущего года	12–13	5–7	4	4	11,9	5,0-7,0	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, % годовых	10,6	6,5–8,5	6–7	5–6	10,6	7,0-9,01	6,5-7,5	5,0-6,1
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, %	(-5,0)-(-3,0)	(-2,5)-(+0,5)	1,5–2,5	1,5–2,5	-1,8	0,0-2,0	0,0-2,0	1,5-2,1

Источник: Банк России, *Росстат

ИПОТЕКА И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

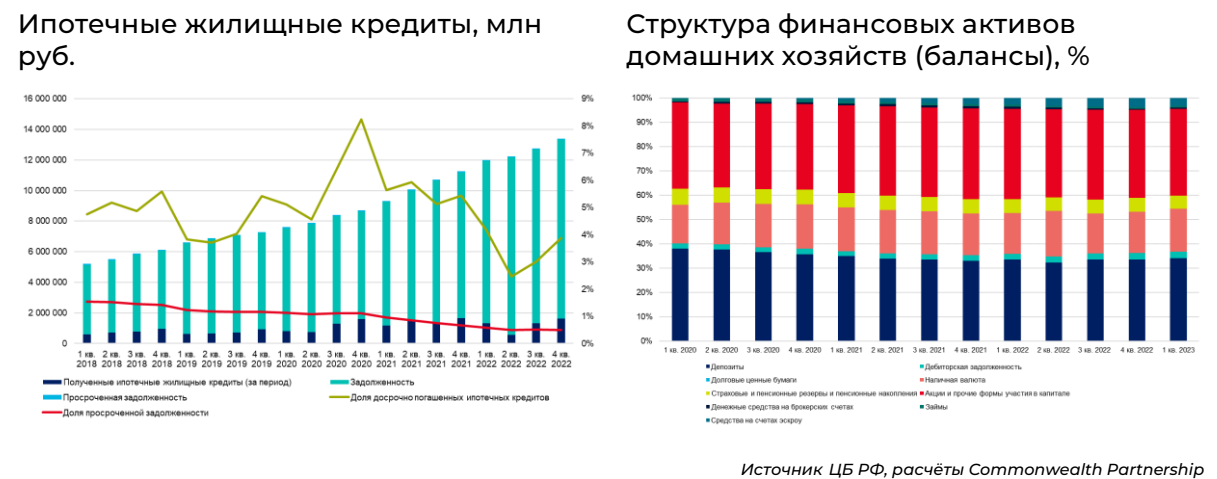
Стремительный рост за кредитованности в последние годы на фоне снижения реальных располагаемых доходов – фактор риска для потребительских трат.

Рост ипотечной задолженности в пересчёте на домохозяйство	Доля досрочного погашения	Доля просроченных кредитов
2020-2022 гг.	4 кв. 2022 г.	4 кв. 2022 г.
82%	3%	0,42%

Источник: ЦБ РФ, расчёты Commonwealth Partnership

За последние три года ипотечная задолженность в пересчёте на домохозяйство заметно выросла. При этом важно, что, несмотря на небольшой рост, к концу 2022 года доля досрочного погашения остаётся заметно ниже предыдущих двух лет. Например, в 4 кв. 2022 г. относительно 4 кв. 2020 года – показатель снизился в два раза с 6% до 3%. То есть у домохозяйств нет ресурсов для досрочного погашения, а проценты за долгий срок выплат оказывают дополнительное давление на покупательскую способность – кредитные обязательства поглощают финансовые ресурсы из потребительского сектора.

Возможно, часть потребителей ждут дополнительных преференций от государства и не торопятся гасить кредиты (например, семьи мобилизованных уже получили отсрочку по выплате потреб кредитов и ипотеки, возможно будут приняты новые поддерживающие меры), тогда повышенные доходы этой части населения будут вливаться в потребительский сектор, поддерживая спрос. Другие, ожидая возможного снижения доходов, предпочитают сберегать – об этом говорит рост доли наличных на руках и вкладов в банках. По данным ЦБ на конец 2022 года, на руках домашних хозяйств находилось порядка 22 трлн рублей. С учетом инфляции рост относительно 2021 года составил 3%.



МЕЖДУНАРОДНЫЕ КОМПАНИИ С ИЗМЕНИВШИМСЯ СТАТУСОМ В РОССИИ

С конца февраля 2022 года и по настоящее время многие международные компании делают заявления о статусе своего бизнеса в России.

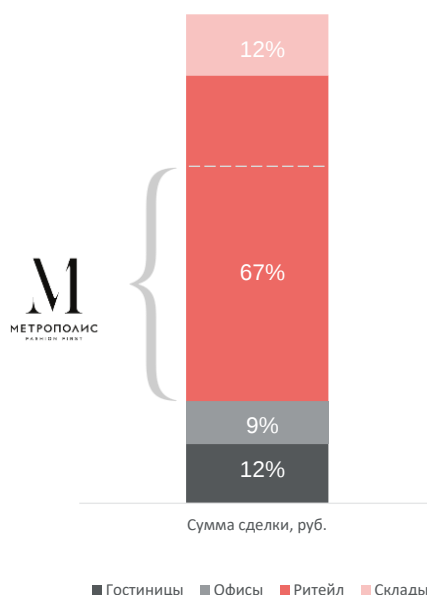
Commonwealth Partnership проводит регулярный мониторинг статуса иностранных компаний. В нашу выборку вошли 423 бренда, которые объявили об изменении статуса их бизнеса в стране. Текущий статус по этим брендам представлен ниже.

4.1.2. Рынки капитала

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Ключевым фактором, поддерживающим активность в сегменте на высоком уровне, остаётся значительная доля «вынужденных» сделок, т.е. инвестиционных продаж по причине ухода международных компаний из России.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость	Доля сделок по выходу международных компаний с рынка России
1 кв. 2023 г.	1 кв. 2023 г.
128 млрд руб.	80%
Источник: ЦБ РФ, расчёты Commonwealth Partnership	
Структура инвестиционных сделок, Россия	



*Начало 2022 года ввиду геополитических и макроэкономических шоков было непоказательно, поэтому приводится сравнение с 2021 годом.

Источник: ЦБ РФ, расчёты Commonwealth Partnership

Доля сделок по продаже активов иностранными компаниями, покидающими российский рынок, в объёме инвестиций за 1 кв. 2023 года составляет более 80%. Объем инвестиций ниже аналогичного периода 2021 года на 55%.

Крупнейшей сделкой квартала стала продажа ТЦ Метрополис инвестфонду Balchug Capital, которая составляет почти половину всего объема сделок за период с начала года.

Среди других заметных событий этого года стоит отметить продажу сети отелей норвежской компанией Wenaas Hotel Russia AS, покупатель – Группа АФК «Система».

В рамках текущего года возможно закрытие нескольких крупных сделок в разных сегментах коммерческой недвижимости, в результате которых объем инвестиций может заметно превысить показатель прошлого года. Но такие масштабные сделки занимают длительный период, особенно с учетом текущей ситуации по согласованию в правкомиссии.

Базовый сценарий прогноза по инвестициям в коммерческую недвижимость на текущий год – порядка 300 млрд. рублей.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Сохраняющиеся риски сдерживают возвращение ставок капитализации к уровню 2021 года.

Ставка капитализации		
Офисы 1 кв. 2023 г.	Торговые центры 1 кв. 2023 г.	Склады 1 кв. 2023 г.
11-12%	12-13%	11-11,5%

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Commonwealth Partnership

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

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый

из городов, полностью расположенных в Европе. По данным росстата численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2022 г. составила 12 632 тыс. человек (4932,61 чел./кв.км). Москва входит в первую десятку городов мира по численности населения. Это крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Строительная деятельность

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

4.3. 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.

4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

- С начала года рост вакансии продолжился. Показатель превысил результат конца прошлого года на 1 п.п., более стремительный рост наблюдается в классе А.
- Ставка аренды выросла на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, во многом это обусловлено ростом спроса в классе А в начале 2023 года.
- Доля продаж в структуре спроса 1 квартала 2023 года выросла на 9 п.п. по сравнению с результатом 2022 года. Особенно востребованы офисы в строящихся объектах.
- За первые 3 месяца 2023 года было введено в эксплуатацию 3 офисных объекта.
- Всплеск спроса и рост ставки в начале года будут носить временный характер – к концу года показатели вернутся на уровень, сравнимый с 2022 годом.

Москва

1 кв. 2023 г. (Класс А, В+ и В-)

Общее количество офисных помещений

Количество
помещений

свободных

19,7 млн кв. м

2 млн кв. м

Новое строительство

Доля свободных помещений

27 тыс. кв. м

10,2 %

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке
Москвы

Чистое поглощение

482* тыс. кв. м

-136 тыс. кв. м

Средневзвешенная базовая ставка аренды

21 714 руб. за кв. м в год

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

Источник: Commonwealth Partnership

4.4.1. Прогнозы

Высокая доля сделок по выходу из договоров аренды показывает, что международные компании продолжают уходить с российского рынка, освобождая офисные помещения. Вследствие этого уровень вакансий растет. Мы ожидаем, что к концу года доля свободных площадей в классах А и В достигнет 12,4%.

Объекты на продажу, которые составляют значительную часть в структуре нового строительства 2023 года, позволят сбалансировать рост вакансии, так как выйдут на рынок частично или полностью распроданными.

Ключевые индикаторы	2022	2023П	2024П
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	343 000	350 000	650 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	1 700 000	1 600 000	1 400 000
Ставка аренды*, классы А и В (руб. / кв. м / год)	20 580	20 700	20 000
Доля вакантных площадей, классы А и В	9,3%	12,4%	13,5%

* Средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включает НДС и операционные расходы.

4.4.2. Вакансия

К середине года ожидается уход оставшихся международных компаний, что повлияет на рост вакансии. Несмотря на это, увеличение показателя будет умеренным. Небольшой объем нового строительства позволяет сдерживать рост вакансии.

Доля свободных площадей, классы А & В	Доля свободных площадей, классы А & В
Апрель, 2023 г.	Прогноз на конец 2023 г.
10,4%	12,4%

Источник: Commonwealth Partnership

В 1 кв. 2023 г. продолжается рост вакансии. Показатель превысил прошлогоднее значение аналогичного периода на 2,7 п.п. (+4,5 п.п. и +1,8 п.п. в классах А и В, соответственно).

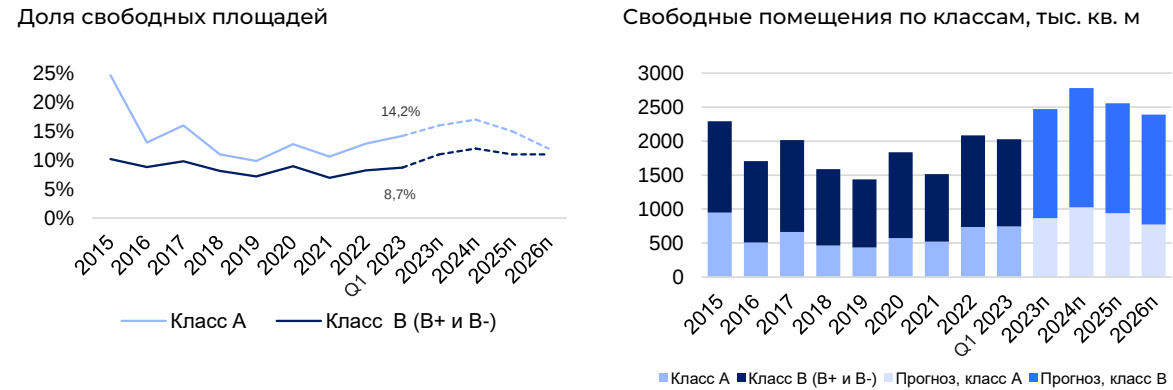
После того, как многие зарубежные компании объявили о закрытии своих российских офисов, на рынок вышло много качественных офисных площадей в привлекательных локациях. Несмотря на уникальность предложения, спрос на него не так высок (из-за ставки выше рыночной и ограниченного количества компаний-интересантов), что определяет более активный рост вакансии в классе А и сдержанный в классе В.

Однако драматично высокий рост показателя не предвидится за счет сдержанного темпа ввода объектов нового строительства и сохраняющегося стабильным уровня спроса.

Исходя из этого, замедление роста вакансии мы ожидаем во второй половине года.

В 2024 г. рост показателя будет умеренным из-за высокой доли объектов built-to-suit в структуре нового строительства, 36 % от всего ожидаемого нового ввода составит здание штаб-квартиры «Роскосмоса» (227,5 тыс. кв. м).

На фоне дефицита объектов нового строительства уровень вакансии начнет снижение только в 2025 году.



Источник: Commonwealth Partnership

4.4.3. Гибкие рабочие пространства: москва

Несмотря на конкуренцию с классическими офисами за счет роста вакансии в 2023 году, мы наблюдаем сохранение положительной динамики сегмента. Причиной роста может служить тенденция к оптимизации и сокращению занимаемых офисных пространств.

Объем рынка гибких рабочих пространств	Доля сегмента от общего объема офисных площадей
Апрель, 2023 г.	Апрель, 2023 г.
396 тыс. кв. м	2%
Доля свободных площадей	
Апрель, 2023 г.	
24%	

Источник: Commonwealth Partnership

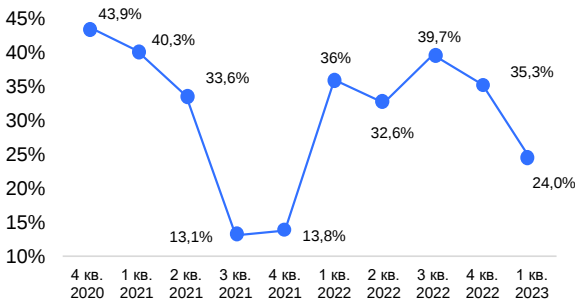
Крупнейшие сделки 1 кв. 2023 года показали, что заинтересованность сегментом сохраняется, однако площадь арендуемых пространств не превышает 2 тыс. кв. м. В свою очередь, в 1 кв. 2022 г. площадь крупнейшей сделки была 4 тыс. кв. м («Тинькофф» в SOK Арена Парк).

Подтверждением интереса к сегменту является снижение уровня вакансии на 11,3 п.п. по сравнению с 4 кв. 2022 г. Одной из причин подобной динамики доли свободных площадей является реализация значительной части площадей, ранее предлагавшихся в субаренду компанией OZON.

Новые площадки продолжают активно открываться. В 2023 году рынок пополнился такими проектами как Workki ФОК (3 тыс. кв. м), «Практик» Пролетарская (2,8 тыс. кв. м), часть пространства «Атмосфера» в «Известиях» (1,7 тыс. кв. м), F12 «Фили Град» (1,2 тыс. кв. м), «Соль» (1,2 тыс. кв. м).

География новых открытий будет расширяться за пределы традиционных бизнес-районов. Только в районе метро Тульская ожидается открытие гибких рабочих пространств The Office в БЦ DM Tower (2,3 тыс. кв. м), Workki на Тульской (11 тыс. кв. м), Apollox Space Гончар (6,5 тыс. кв. м).

Доля свободных площадей в открытых сетевых проектах



Источник: Commonwealth Partnership

4.4.4. Ставки аренды

Парадоксальный рост ставок аренды в первом квартале не является отражением устойчивого тренда. По итогам 2023 года мы ожидаем стабилизацию показателя на уровне, сравнимом с 2022 годом.

Средневзвешенная базовая ставка аренды Январь-апрель 2023 г. (классы А & В)	Средневзвешенная базовая ставка аренды Прогноз на 2023 г. (классы А & В)
21 685 руб. / кв. м / год	20 700 руб. / кв. м / год

Источник: Commonwealth Partnership

Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам первого квартала составила 21 714 руб./кв. м/год, превысив показатель аналогичного периода прошлого года на 9%. Причина такой динамики – в росте объема спроса в классе А по сравнению с 1 кв. 2022 года, когда деловая активность в премиальных активах была практически парализована.

Мы ожидаем, что по итогам 2023 года ставки аренды останутся на уровне прошлого года - реализация спроса на качественные блоки в классах А и В+ в начале 2023 года скорректирует снижение во второй половине года, а всплеск спроса 1-2 квартала исчерпается к концу года.

Сжатие спроса и рост вакансии, а также ограниченный спрос на дорогие высококачественные площади, реализованный в начале 2023 года, может привести к снижению ставок в 2024 году. Дополнительным фактором влияния на ставку в 2024 году станет новое строительство, которое будет рассредоточено в разных районах города, а не в центральных локациях.

Средневзвешенные ставки аренды, руб./кв. м/год

Источник: Commonwealth Partnership

Средневзвешенная базовая ставка аренды

1 кв. 2023 г. (класс А)

30 525 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

1 кв. 2023 г. (класс В)

18 367 руб. / кв. м / год

Источник: Commonwealth Partnership

Динамика ставки в текущий момент – это комбинация нескольких факторов. Класс А стал более доступным для широкого круга заинтересованных – потенциальные арендаторы, которые вынашивали идею об улучшении офиса в 2022-2023 гг., получили уникальную возможность арендовать офисы, которые ранее на рынок не выходили, по выгодным условиям.

1. Расчеты основаны на мониторинге запрашиваемых ставок аренды. Реальную ставку закрытия могут знать только участники сделки. Однако мы можем говорить о том, что разрыв между запрашиваемой ставкой и ставкой закрытия увеличивается. Сейчас в отдельных случаях дисконт может достигать 20%. В условиях неопределенности собственники предпочитают не менять «маркетинговую» ставку, а скорее переходят к стратегии предоставления ставки в индивидуальном порядке.
2. В конце февраля-марте 2022 года деловая активность в классе А была практически парализована – потенциальные арендаторы не были готовы заключать долгосрочные договоры по высоким ставкам.
3. На фоне сжатия горизонтов планирования потенциальные арендаторы стали все чаще запрашивать аренду на более короткий срок, и если ранее владельцы офисов были категоричны в «принятии» на своих объектах арендаторов на краткосрочную аренду, то сейчас их подход к данному вопросу изменился.
4. После начавшегося исхода международных компаний на рынок вышли абсолютно уникальные предложения, часть которых маркируется не только с прекрасной отделкой, но и с оборудованием. На такие опции были и есть интересные, за этими предложениями «охотятся». В результате по итогам 1 квартала 2023 года мы фиксируем рост объема сделок в классе А почти на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

4.4.5. Новое строительство

Объем нового ввода первого квартала в 2 раза выше аналогичного периода прошлого года. Однако первый квартал не является репрезентативным периодом для выявления устойчивых трендов, по итогам года показатель останется на уровне 2022 года.

Новое строительство, классы А & В	Новое строительство, классы А & В
1 кв. 2023 г.	Прогноз на 2023 г.
27 тыс. кв. м	350 тыс. кв. м

Источник: Commonwealth Partnership

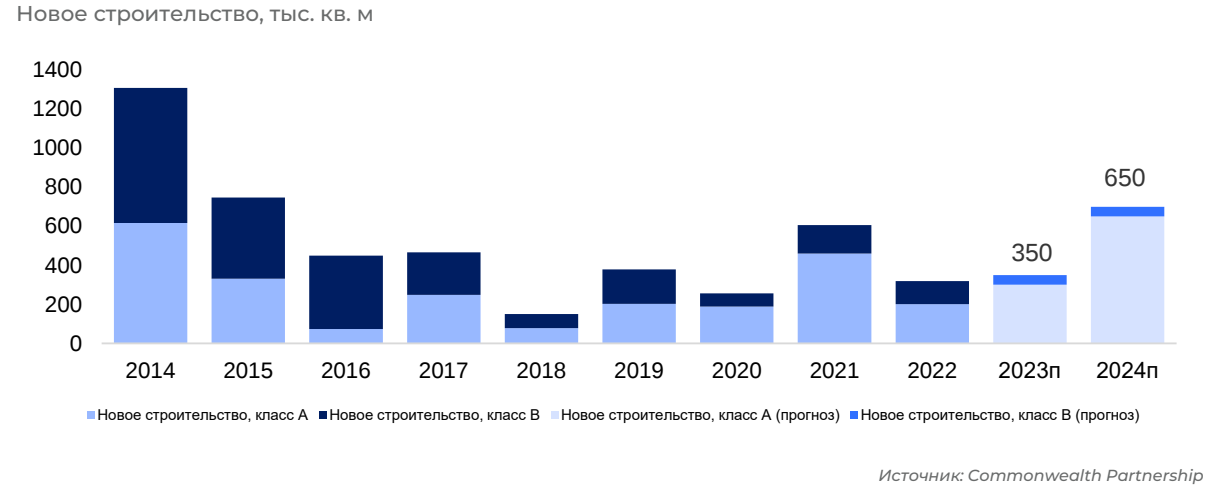
Итоги 1 кв. 2023 г.:

Объем нового строительства по итогам первых трех месяцев 2023 года был представлен тремя объектами:

1. Кластером «Ломоносов» в составе Инновационного научно-технического центра МГУ «Воробьевы горы» (площадь офисных помещений – 18,4 тыс. кв. м);
2. БЦ Астория II (5 тыс. кв. м);
3. БЦ Lucky, здание 2 (3,5 тыс. кв. м).

Прогноз:

Объем ввода в 2023 году будет сравним с результатом прошлого года и составит 350 тыс. кв. м. Мы ожидаем, что в 2024 году показатель увеличится почти вдвое – до 650 тыс. кв. м, однако такое увеличение не является отражением активизации бизнес-процессов, а объясняется тем, что в следующем году будут введены в эксплуатацию 2 крупных объекта, один из которых – built-to-suit, которые составят почти половину годового показателя.



4.4.6. Спрос

Объем спроса первого квартала показал позитивную динамику, преимущественно за счет класса А. Однако, даже с учетом оживления потенциальных арендаторов и покупателей, начало года чаще всего несет в себе завершение сделок конца прошлого года. Мы ожидаем, что реализация отложенного спроса будет завершена в первом полугодии 2023 года, и к концу года показатель зафиксируется на уровне 1,6 млн кв. м.

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы	Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы
1 кв. 2023 г. (классы А и В)	Прогноз на 2023 г. (классы А и В)
482 тыс. кв. м	1,6 млн кв. м

Источник: Commonwealth Partnership

По итогам первых трех месяцев 2023 года объем спроса составил 482 тыс. кв. м, что на 11% выше показателя 1 кв. 2022 года.

Несмотря на общий рост показателя, мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем спроса в классе А вырос почти в 2 раза, в то время как индикатор в классе В показал снижение на 17%. Во многом такая «расстановка сил» в сегменте связана с увеличением доли продаж.

Однако стоит отметить, что подобная активность в первые месяцы, скорее всего, нивелируется более сдержанным спросом во второй половине года. Таким образом, по итогам года показатель достигнет 1,6 млн кв. м, показав незначительное падение по сравнению с результатом 2022 года (1,78 млн кв. м).

4.4.7. Сделки

Начиная с 2022 года доля продаж в общей структуре спроса продолжает расти. Крупнейшие сделки сегмента, как и ожидалось, заключены с участием отечественных игроков. Среди них государственные компании (а также организации с гос. участием), игроки IT-сектора, а также компании нефтегазового сектора и производства.

Доля продаж	Средневзвешенная цена продажи
1 кв. 2023 г. (классы А и В)	1 кв. 2023 г. (классы А и В)
27%	292 400 руб. за кв. м
	(+18% по сравнению с 1 кв. 2022 г.)

Источник: Commonwealth Partnership

Увеличение доли продаж под конечного пользователя в последние годы во многом обусловлено тем, что на рынок вышел достаточно внушительный объем офисов высокого класса в новых проектах, доступных на продажу как в нарезку, так и целыми зданиями (например, Stone Towers, Останкино Business Park, DM Tower и др.)

Еще одна причина – отток капитала, в результате которой на рынок выходят объекты, которые ранее не предлагались на продажу. Таким образом, это уникальная возможность для тех компаний, которые ранее не могли найти подходящий объект, воспользоваться случаем. В то же время многие российские инвесторы, которые хранили денежные средства за рубежом, наоборот хотят в том или ином виде сохранить их, вложившись в доходный актив.

Начиная с прошлого года, мы фиксируем рост интереса к покупке офисных площадей, на рынке все больше сделок купли-продажи как отдельных зданий, так и офисных блоков. В 2022 году среди крупнейших сделок продажи были:

1. БЦ Вере́йская Пла́за I (общая площадь – 27 тыс. кв. м) – АО «Развитие активов»
2. МФК Негоциант (общая площадь – 23 тыс. кв. м) – Сибур
3. БЦ Невис (общая площадь – 15 тыс. кв. м) – конфиденциальный клиент

В 2022 году доля продаж была на уровне 18%, а по итогам 1 кв. 2023 года показатель достиг 27%. Более половины объема продаж первого квартала приходится на объекты на стадии строительства. Среди наиболее значимых сделок купли-продажи квартала:

1. Башня в составе БЦ Skylight (общая площадь – 49 тыс. кв. м) – VK
2. Корпус в составе Останкино БП (общая площадь – 22,3 тыс. кв. м) – ГК Астра

4.4.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект³

Сделки по продаже сопоставимых офисов

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

³ Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

ТАБЛИЦА 14

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

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

Таким образом, по данным компании Knight Frank, цена продажи по данным сделкам находилась в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв.м арендопригодной⁴ площади рассматриваемых объектов.

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

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

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

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

Таблица 15

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку)

⁴ По данным компании Commonwealth Partnership, в расчетах компании Knight Frank используются арендопригодные площади анализируемых объектов.

		объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро,

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

Использование и (или) зонирование		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.
	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

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

Офисная недвижимость

- Всплеск спроса и рост ставки в начале года будут носить временный характер – к концу года показатели вернутся на уровень, сравнимый с 2022 годом.
- Новое строительство ожидается на уровне 350 тыс. кв. м к концу 2023 гг.
- Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам первого квартала составила 30 525 руб./кв. м/год, превысив показатель аналогичного периода прошлого года на 9%. Причина такой динамики – в росте объема спроса в классе А
- Доля свободных офисных площадей в конце I квартала. 2023 г. составила 10,4%.

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 результаты суждения, допущения и использованная

информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п.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

По имеющейся у нас информации о четырех сделках купли-продажи объектов офисной недвижимости, заключенных в течение 2020 г.⁷, наиболее сопоставимой с точки зрения местоположения и характеристик проданных объектов является инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт» (т.е. в том же самом комплексе, где расположены и оцениваемые помещения, но в соседней башне). Фактически данная сделка – это прямой аналог для Объекта оценки.

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

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

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.

⁷ См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

ВЫВОД

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

Согласно информации, приведенной в разделе 4.4.4 настоящего отчета («Ставки аренды»), с учетом информации по арендным офисным ставкам по проектам в конкурентном окружении для Объекта оценки (внутри МКАД), рыночный уровень запрашиваемых арендных ставок для оцениваемых офисных помещений находится в диапазоне 30 525 ./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 16

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	БЦ «Скайлайт»	Аркус III	Алкон II
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		48 128 Р	47 315 Р	44 682 Р
Арендваемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	1 015	1 140	8 947
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Корректировки				
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	1 015	1 140	8 947
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39с80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ак4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 70
Удаленность от центра, км	7	7	7	9
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/284202170/	https://www.cian.ru/rent/commercial/278713359/	https://www.cian.ru/rent/commercial/285509836/
Контакт		+7 966 031-30-71	+7 906 773-49-27	+7 966 046-93-64

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Объект оценки	
1	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
БЦ «Скайлайт»	
2	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Аркус III	
3	Офисные помещения Ленинградский просп., 37Ак4
Алкон II	
4	Офисные помещения Ленинградский просп., 70

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-2023, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -6,5%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

⁸ СРК-2022, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 111

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-2023⁹.

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

Тип объекта

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

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 1, 2 и 3 как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов.

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2023. К расчетам для арендных ставок объектов-аналогов, включающих эксплуатационные расходы, в качестве корректировки для Аналогов 1, 2 и 3 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –5 607 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹⁰.

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-2023 стр 61. Функция зависимости: $y=60,979x^{-0,375}$

¹⁰ СРК-2023, стр. 104 таб. 60

ТАБЛИЦА 17

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	БЦ «Скайлайт»	Аркус III	Алкон II
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		48 128 Р	47 315 Р	44 682 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	1 015	1 140	8 947
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Корректировки				
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-6,5%	-6,5%	-6,5%
Скорректированная стоимость, р.		45 000 Р	44 240 Р	41 777 Р
Площадь	Блоки различной площади	1 015	1 140	8 947
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		45 000 Р	44 240 Р	41 777 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39с80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ак4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 70
Удаленность от центра, км	7	7	7	9
Корректировка, %		0%	0%	10%
Скорректированная стоимость, р.		45 000 Р	44 240 Р	45 906 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		45 000 Р	44 240 Р	45 906 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	45 000 Р	44 240 Р	45 906 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-5 607 Р	-5 607 Р	-5 607 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	39 393 Р	38 633 Р	40 299 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/284202170/	https://www.cian.ru/rent/commercial/278713359/	https://www.cian.ru/rent/commercial/285509836/
Контакт		+7 966 031-30-71	+7 906 773-49-27	+7 966 046-93-64
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	39 442 Р			
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	39 400 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 39 400 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

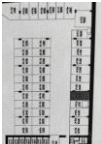
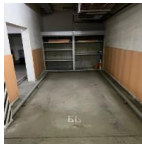
Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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 18

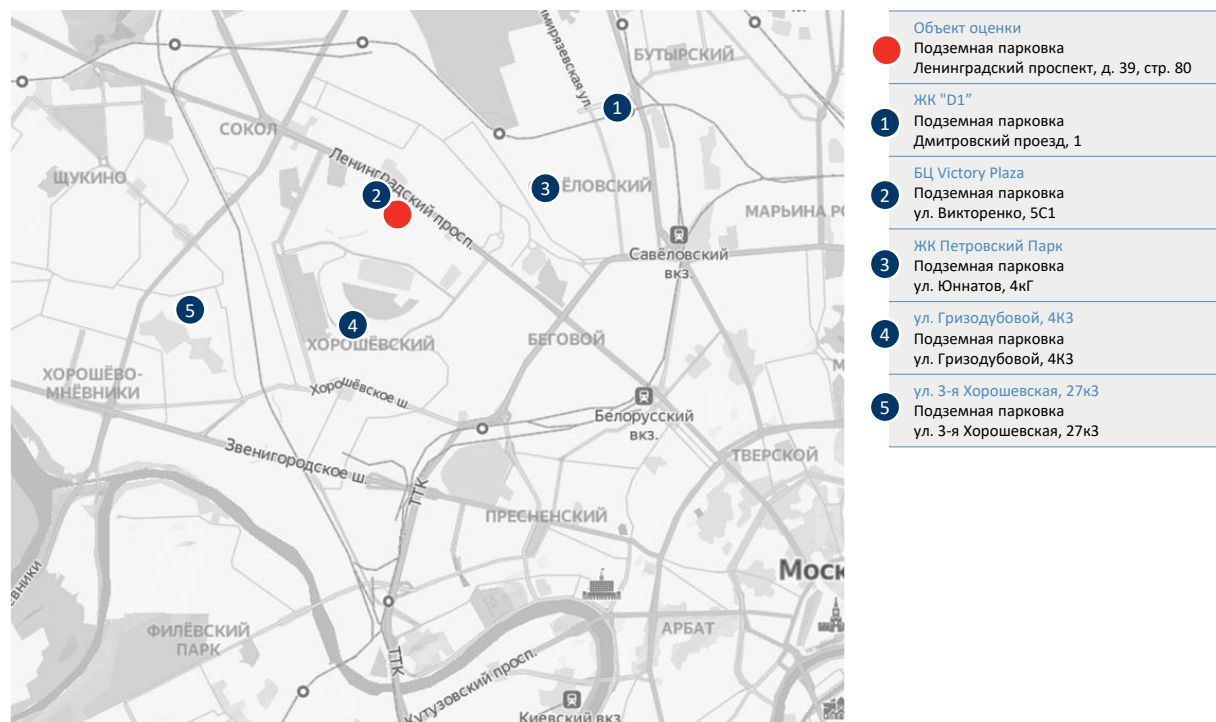
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Фотография						
Название	БЦ «Скайлайт»	ЖК "D1"	БЦ Victory Plaza	ЖК Петровский Парк	-	-
Площадь м/м в кв.м	2 121	17	10	19	24	13
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	18 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	216 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1	1
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м		1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юннатов, 4кГ	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Гризодубовой, 4КЗ	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 27кЗ
Удаленность от центра, км	7	7	7	8	8	11
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
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/274334257/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250048765/	https://www.cian.ru/rent/commercial/286209097/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276597911/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269739071/
Контакт		+7 909 670-56-29	+7 916 031-48-97	+7 985 289-41-44	+7 906 785-04-55	+7 966 059-04-15

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-2023, 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 -6,5%¹⁵.

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

¹⁵ СРК-2023, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

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-2023¹⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 были применены корректировки в размере 0%, 0%, 5%, 5% и 18% 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 -36 467 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.

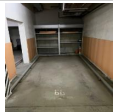
Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

¹⁶ СРК-2023 стр 61. Функция зависимости: $y=60,979x^{-0,375}$

ТАБЛИЦА 19

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Фотография						
Название	БЦ «Скайлайт»	ЖК "D1"	БЦ Victory Plaza	ЖК Петровский Парк	-	-
Площадь м/м в кв.м	2 121	17	10	19	24	13
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	18 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	216 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	-	1	1	1	1	1
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	224 400 Р	224 400 Р	224 400 Р	224 400 Р	201 960 Р
Количество м/м	-	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	224 400 Р	224 400 Р	224 400 Р	224 400 Р	201 960 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юннатов, 4КГ	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Гризодубовой, 4КЗ	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 27к3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	224 400 Р	224 400 Р	224 400 Р	224 400 Р	201 960 Р
Удаленность от центра, км	7	7	7	8	8	11
Корректировка, %	-	0%	0%	5%	5%	18%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	224 400 Р	224 400 Р	235 923 Р	235 923 Р	239 263 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
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	224 400 Р	224 400 Р	235 923 Р	235 923 Р	239 263 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	224 400 Р	224 400 Р	235 923 Р	235 923 Р	239 263 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-36 467 Р	-36 467 Р	-36 467 Р	-36 467 Р	-36 467 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	187 933 Р	187 933 Р	199 455 Р	199 455 Р	202 796 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/274334257/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250048765/	https://www.cian.ru/rent/commercial/286209097/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276597911/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269739071/
Контакт	-	+7 909 670-56-29	+7 916 031-48-97	+7 985 289-41-44	+7 906 785-04-55	+7 966 059-04-15
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	195 514 Р					
Арендная ставка (округленно)	195 500 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 195 500 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

Согласно прогнозам отдела исследований Commonwealth Partnership, в 2023 г. не ожидается какого-либо роста офисных ставок аренды. Начиная со второго прогнозного года индексация рыночной ставки аренды привязана нами к индексу потребительских цен (ИПЦ РФ) и ее прогнозу на будущее (отражено в нижеследующей таблице):

ТАБЛИЦА 20

Период	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Прогноз роста рыночной ставки	4,40%	4,70%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: анализ CMWP (2023 г.), Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке (28 апреля 2023 г.)

После 2025 г. нами было сделано допущение о росте рыночных ставок на уровне 4% ежегодно.

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 3 401,25 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁸). 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.

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2023 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 099 р. 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 от кадастровой стоимости – в 2023 г. и далее – в размере 2%) и арендную плату за землю (в размере 1,5% от кадастровой стоимости доли собственника в праве в отношении земельного участка).

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

ТАБЛИЦА 21

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 3 340,1 кв. м), включая:	– 391 446 704
– Офисные помещения (общей площадью 2 914,9 кв. м)	– 350 899 615
– Парковочные места (общей площадью 425,2 кв. м)	– 40 547 089
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	122 946 813
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	23 073 451

Источник: Данные предоставленные заказчиком

¹⁸ По стандартам BOMA

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

По нашему мнению на текущий момент наиболее приемлемой в качестве базовой ставки, наилучшим образом среди имеющихся на российском рынке финансовых инструментов удовлетворяющей критериям безрисковости, ликвидности и долгосрочности вложений, может быть использована ставка доходности по облигациям федерального займа со сроком погашения через 7 лет, которая по состоянию на дату оценки составляет 10,33%¹⁹.

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

¹⁹ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=28.04.2023

исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 0,10%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 0,10%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 4,80%.

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 22

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	10,33%
Премия за инвестирование	0,10%
Премия за риск управления	0,10%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	4,80%
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. 2023 г.)	11,00 - 12,00%
IBC (обзор за 1 кв. 2023 г.)	10,00 - 11,00%
CBRE (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9,00%
Nikoliers (обзор за 1 кв. 2023 г.)	10,00 - 11,00%
Knight Frank (обзор за 3 кв. 2022 г.)	9,00 - 10,00%

Источник: данные CMWP, IBC, CBRE, Nikoliers, Knight Frank

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 9,0% - 12%.

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

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 1 245 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 71 460 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила 1 316 460 000 р. (не включая НДС), или 387 052 р. За кв. м общей арендопригодной площади данных помещений (без учета площади машиномест).

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

5.3. Сравнительный подход

Не применялся.

В справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону для цен продаж заключенных сделок на уровне 194 946 – 395 831 р. За кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов, а также стоимостному ориентиру для Объекта оценки на уровне 395 831 р. За кв. м арендопригодной площади (с учетом данных по наиболее релевантной сделке)²⁰.

5.4. Затратный подход

Не применялся.

²⁰ См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно 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 23

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 316 460 000 р.
Сравнительный подход	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

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

ВЫВОД:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 316 460 000 р.

Полученный результат стоимости соответствует средним рыночным показателям согласно приведенному в Отчете «Анализу рынка». Согласно данным компании Knight Frank, в 2020 г. цены по 4 сделкам купли-продажи качественных офисных объектов находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов (при этом цена продажи помещений в сделке по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющейся прямым аналогом для Объекта оценки, находилась в верхней границе указанного диапазона). Согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 387 052 р. За кв. м общей арендопригодной площади данных помещений (по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест) и, таким образом, находится в пределах указанного рыночного диапазона.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 01.05.2023 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 316 460 000 руб.

(Один миллиард триста шестнадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей

или

387 052 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест)

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

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

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

В результате проведенных нами расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 1 245 000 000 р. (или 427 116 р. за кв. м общей площади данных помещений, согласно обмерам БТИ), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 71 460 000 р. (или 168 062 р. за кв. м общей площади помещений паркинга, согласно обмерам БТИ).

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

Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 24

№	Кадастр.ном	Назначение	S (кв.м) БТИ	Кад.стоимость	Справедливая ст-ть CMWP
1	77:09:0005008:3656	Офис	971,9	116 996 681	415 113 897,60
2	77:09:0005008:3623	Офис	971,7	116 974 072	415 028 474,40
3	77:09:0005008:3619	Офис	971,3	116 928 863	414 857 628,00
4	77:09:0005008:3596	Паркинг	95,2	8 849 275	15 999 510,80
5	77:09:0005008:3738	Паркинг	72,1	6 816 796	12 117 276,60
6	77:09:0005008:3757	Паркинг	61,6	5 880 332	10 352 624,60
7	77:09:0005008:3769	Паркинг	49,8	4 816 069	8 369 492,00
8	77:09:0005008:3735	Паркинг	49,6	4 797 907	8 335 879,60
9	77:09:0005008:3743	Паркинг	49,2	4 761 569	8 268 654,80
10	77:09:0005008:3604	Паркинг	47,7	4 625 140	8 016 561,60

Источник: анализ Commonwealth Partnership

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.

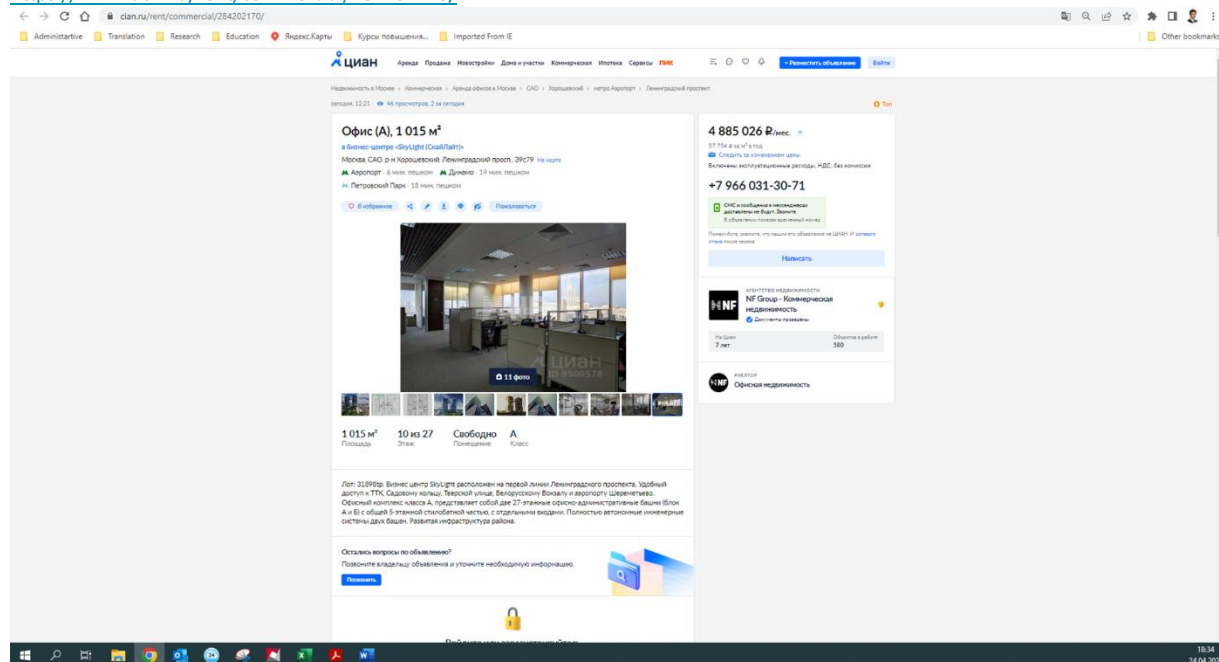
ДОПОЛНИТЕЛЬНО

- Базы данных Отдела исследований Компании.
- База данных ЦИАН, www.cian.ru
- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.(обновлено февраль 2022).
- <https://ru.wikipedia.org/>

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/284202170/>



Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/278713359/>

Офис (А), 1 140 м²
 в бизнес-центре «ABCUS III (АРКУС III)»
 Москва САО ул.Новослободский, Ленинградский просп., 37АА, на карте
 м. ЦСКА 9 мин. пешком, м. Динейро 12 мин. пешком
 Аэропорт: 6 мин. на транспорте

5 393 910 Р/мес.
 56 778 руб. за кв.м в год
 Скрыть за последние цены
 Включены эксплуатационные расходы НДС, без комиссии
+7 906 773-49-27
 НДС и комиссия в интернете
 доступны на Вирт.Земель
 В объявлении скрыта контактная информация

1 140 м²
 Площадь

6 из 15
 Этаж

Свободно
 Помещение

A
 Класс

Аналитический отчет по зданию
 ABCUS (Аркус), ABCUS III (АРКУС III), Москва, Ленинградский проспект, 37АА.

Что входит в PDF-отчет:

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диаграммой цен
- Правовладельцы и ограничения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Ванитные помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Актел, отчет за 1 500 руб.

Светлый офис с панорамным остеклением, расположенный в новом бизнес-центре "Аркус III". Отличная локация, 10 минут пешком от станции метро "ЦСКА". Есть возможность аренды с мебелью. Бизнес-центр оснащён современными коммуникациями и обслуживается профессиональной эксплуатационной компанией. Здание отвечает всем требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам класса "А". Ставка аренды составляет 56 778 руб. за кв. м в год, включая эксплуатационные расходы и НДС. Звоните и мы ответим на все интересующие Вас вопросы!

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/285509836/>

Офис (А), 562 – 8 947 м²
в бизнес-центре «АЛСОН II»
Москва, САО, р. н. Аэропорт, Ленинградский просп., 70. На карте
Сток: Аэропорт 15 мин. пешком, Панфиловская 22 мин. пешком

от 2 211 283
до 39 976 688 ₽/мес.
от 47 218 м² в м² в год
Старшая из арендаторов: офис
Включены эксплуатационные расходы НДС, без комиссии
+7 966 046-93-64
ОС с возможностью неоплаты договора на Бух. Зависит
В объявлении указан арендный залог

Помогите, пожалуйста, указать это объявление на сайте. Укажите, почему такое

Кнопка: Помогите

Агентство недвижимости: Университет Металликс
Дополнительные услуги

Рейтинг: 4.7
Отдел аренды коммерческой недвижимости

Отчет о привлекательности помещений и объектов

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

Что входит в PDF-отчет:
• Оценки населения
• Пешеходный трафик
• Автомобильный трафик
• Средний бюджет семьи по району
• Арендные ставки район
• Точки притяжения
• Конкуренция в радиусе 1 км
• Рекомендации по выбору места для бизнеса

Кнопка: Получить отчет за 300 ₽
Кнопка: Посмотреть пример отчета

Доступно 4 площади

Площадь	Этажи	Парковка	Свободно	Класс	Цена
562 м²	2 этаж				2 211 283 ₽/мес. 47 218 м² в м² в год
4458 м²	3 этаж				19 919 087 ₽/мес. 53 618 м² в м² в год
4489 м²	3 этаж				20 057 401 ₽/мес. 53 618 м² в м² в год
8947 м²	3 этаж				39 976 688 ₽/мес. 53 618 м² в м² в год

БЕЗ КОМИССИИ! ВЦ класса А "Алсон II", рядом с метро. Сдается под офис блок с санузлом на 5-м этаже площадью 8947 кв.м. Высококачественная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть кухня. Длительная аренда офиса в рубль, НДС включен. Ленинградский проспект, 70, 3 минуты пешком от метро Стол. ЛОТ 254136

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ

ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/274334257/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a parking space (Машинное место) in a basement garage (Подземная парковка) with an area of 16.9 m². The location is in Moscow, near the intersection of the Ring Road (САО р-н Тимирязевский) and Dmitriyevsky Prospekt. The listing includes a map, a table of offers, and contact information for the agent.

Машинное место, 16,9 м²
Москва САО р-н Тимирязевский Дмитровский проезд на карте
ул. Дмитревская 5 мин. пешком ул. Гривандовская 14 мин. пешком
ул. Тимирязевская 22 мин. пешком

20 000 Р/мес.
24 202 в кв.м² в год
Соблюдать все требования к аренде
Возможны краткосрочная аренда, долгосрочная аренда, аренда без комиссии

+7 909 670-56-29
ОГРН и выписка из Единого государственного реестра недвижимости
В объявлении указан контактный номер
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на CИАН. Укажите этот номер

16,9 м²
Подземная парковка
Машинное место

ЖКВД Промд.Дмитровский дом 1

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/250048765/>

СИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Уютная Сервисы **ПМК** [Рассчитать ипотеку](#) Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений в Москве > САО > Хорошевский > метро Аэропорт > улица Восточная
11 стр. 08.59 117 просмотров, 0 закладки

Машинисто, 10 м²

Москва САО р-н Хорошевский ул. Восточная СС1 на карте
Аэропорт: 2 мин. пешком ЦОКА: 5 мин. на транспорте
Склад: 10 мин. пешком

20 000 Р/мес. 24-000 в кв. м в год
Создать заголовок и цену
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Без комиссии

+7 916 031-48-97
СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон
Помогите, сделка, не найдите объявление на СИАН? [Отправить жалобу](#)

ID 64946017
Еще 4 объявления

10 м² Площадь Многоуровневая Парковка Тип

Самое на длительный срок удобное машинисто сразу при въезде на 1 этаже в BGL Victory Plaza
Место располагается после заезда в паркинг Восточный Плаза, по этажу ехать не нужно.
Площадь 10 м кв. рядом со стеной без ограничений по высоте.
Круглосуточный въезд, круглосуточная охрана, парковочный.
М. Аэропорт находится в двух минутах ходьбы.
Коммунальные платежи входят в стоимость.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

1:53 26.04.2023

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/286209097/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a parking space (Машинместо) of 18.5 m² in a basement (Подземная) in Moscow. The price is 20,000 RUB per month. The listing includes a photo of the parking space and a description of the location and features.

Машинместо, 18,5 м²
Москва, САО р-н Савеловский, ул. Юнатов 44С на карте
м. Петровский Парк - 13 мин. пешком | м. Грандканова - 13 мин. пешком
Далеко - 17 мин. пешком

20 000 Р/мес.
13 977 в м² в год
Создать и опубликовать объявление
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Без комиссии

+7 985 289-41-44
ОСНОВАННОЕ И НЕОБЪЯВЛЕННОЕ
доплатить не будет. Звоните
В объявлении указан контактный номер
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CИАН. И мы будем рады вам помочь

ИД 66952899

18,5 м²
Площадь

Подземная
Парковка

Машинместо
Тип

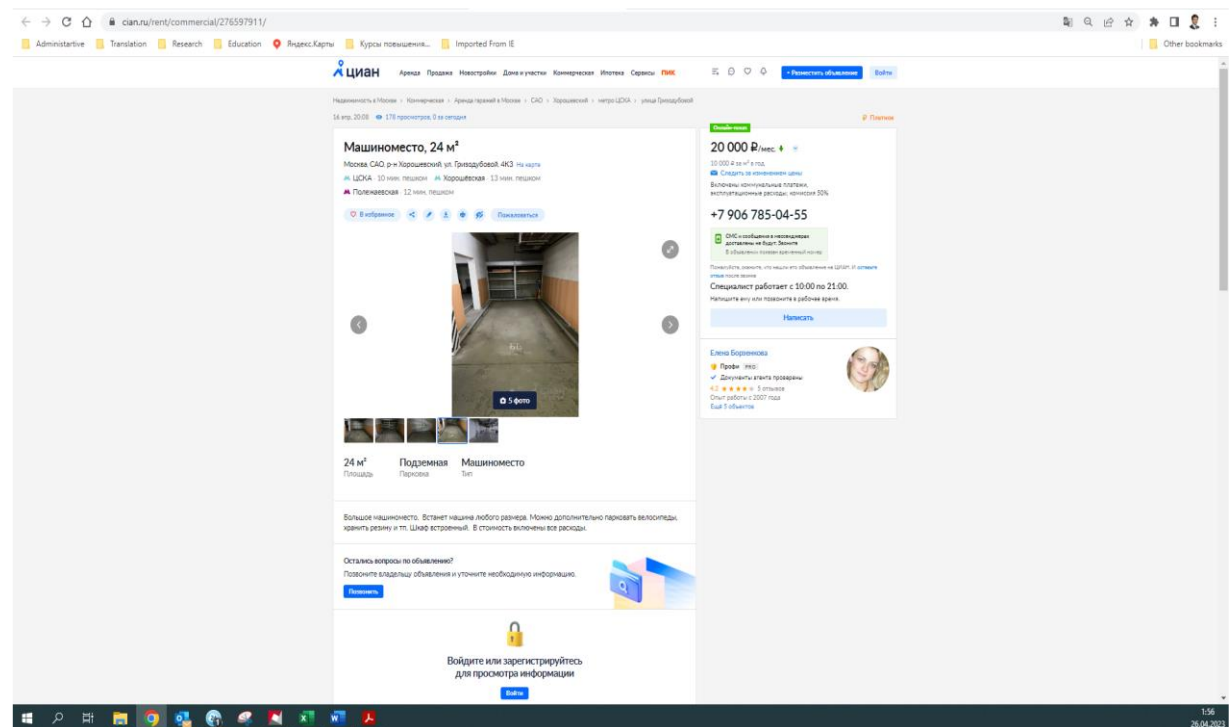
Сдается длительно для больших машинистов в изолированном блоке в спальной подземной парковке м. Петровский Парк. Без соседей, просторные места. Машину можно ставить по отдельности, цена указана за одно место.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/276597911/>



Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/269739071/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/rent/commercial/269739071/>. The page title is "Машинместо, 13 м²" (Parking space, 13 m²). The location is "Москва, СЗАО, р.п. Хорошево-Мневники, 3-й Хорошевский ул. 27К3". The listing includes a photo of a parking space in a basement. The price is listed as "18 000 Р/мес.". The listing also includes a contact number "+7 966 059-04-15" and a button "Написать" (Write). The page footer shows the date "15.08.2021" and the time "15:08".

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-060073/22**

«09» июня 2022

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лебедев Константин Алексеевич
Паспортные данные: 4504 №951358 выдан ОВД Головинского р-на г. Москвы 14.01.2003 г.
Адрес регистрации: г. 125413 г. Москва, ул.Флотская, д.68, кв.88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июня 2022 года по «30» июня 2023 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. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.07.2022 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

Страхователь		Страховщик	
электронная почта:	konstantin.lebedev@cushwake.com	prof-msk@ingos.ru	
телефонная связь:	+7 985 784 4705	+7 (499) 973-92-03	

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: Служба страхования отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Служба «Ингосстрах»

От Страховщика:

Иск. Фурсова Е.А., тел. 97545.

А.А. Салыкин

ПОЛИС № 0991R/776/40939/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		26 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40939/22, 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» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 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 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю 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 2023 г. по 31 декабря 2023 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 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Заместителя финансового директора Метулянца Вячеслава Игоревича, действующего на основании № 48 от 03.12.2021 г. Электронный документ: Письмо № 661272547 от 26.12.2022 Документ выставлен: 26.12.2022 16:52:16 Подписано электронной подписью: Минаева Жанна Николаевна, Руководитель управления, АО "АльфаСтрахование" Серийный номер сертификата: 03C154810007AFCD974545247D3440999BA, действителен до 05.09.2023 10:45:41 Подписано электронной подписью: Метулянец Вячеслав Игоревич, Заместитель финансового директора, ООО «КОМОНВЕЛС» Серийный номер сертификата: 042FD67800CBAE6436E4F0522C1FDDF2CD7, действителен до 07.10.2023 Документ подписан: 26.12.2022 17:57:58 в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный отдел сопровождения продаж) Минаевой Жанны Николаевны, действующего на основании доверенности № 4766/22N от 2022 г. Исполнитель: Кухарев Ольга Владимировна, Тел. +7 495 7880 440000		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ

Финансовая модель для оцениваемых офисных помещений

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт» ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»		
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ		
РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки	01.05.2023	
Дата начала построения денежных потоков	01.05.2023	
Рыночная стоимость (округлённо)	1 245 000 000 Р	
	один миллиард двести сорок пять миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	366 042 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	1 245 464 721 Р	
Стоимость реверсии	1 805 066 944 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	530 707 Р	
NOI 1-го года	110 093 440 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	109 763 475 Р	
ERV 1-го года	134 009 250 Р	
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	8,84%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,82%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,76%	
GLA	3 401,25 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Коэффициент свободных площадей	0,00%	
ДОПУЩЕНИЯ		
USD:RUR	80,5093	
EUR:RUR	88,3712	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Безрисковая ставка дисконтирования	10,33%	
Премия за инвестирование	0,10%	
Премия за управление	0,10%	
Срок экспозиции, мес.	6	
Риск ликвидности	4,80%	
Ставка дисконтирования	15,25%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	9,25%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ.	М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ
Офис	39 400 Р	15,25%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	30.04.2024	4,40%
Рост, год 2	30.04.2025	4,70%
Рост, год 3	30.04.2026	4,00%
Рост, год 4	30.04.2027	4,00%
Рост, год 5	30.04.2028	4,00%
Рост, год 6	30.04.2029	4,00%
Рост, год 7	30.04.2030	4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост, год (-1)	2022	14,50%
Рост, год 1	2023	4,40%
Рост, год 2	2024	4,70%
Рост, год 3	2025	4,00%
Рост, год 4	2026	4,00%
Рост, год 5	2027	4,00%
Рост, год 6	2028	4,00%
Рост, год 7	2029	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Кадастровая стоимость ЗУ	20 136 164 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения	458 195 105 Р	
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	110 093 440 Р	8,84%
2-й год	115 728 411 Р	9,30%
3-й год	121 988 129 Р	9,80%
4-й год	141 351 123 Р	11,35%
5-й год	147 813 531 Р	11,87%
6-й год	153 657 795 Р	12,34%
7-й год	160 182 745 Р	12,87%
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ		
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%	
Комиссия брокера при реверсии	0,50%	

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б
Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт»
ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	01.05.2023
Дата начала построения денежных потоков	01.05.2023
Рыночная стоимость (округлённо)	71 460 000 Р семьдесят один миллион четыреста шестьдесят тысяч
Стоимость реверсии	87 547 041 Р
NOI 1-го года	9 760 573 Р
GLA	0,00 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m

ДОПУЩЕНИЯ

USD:RUR	80,5093
EUR:RUR	88.3712

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	10,33%
Премия за инвестирование	0,10%
Премия за управление	0,10%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	<i>6</i>
Риск ликвидности	4,80%
Ставка дисконтирования	15,25%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

Парковка	195 500 Р	15,25%
----------	-----------	--------

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕЗ	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
---------------------------------	---------------	--------------

Рост, год 1	30.04.2024	4,40%
Рост, год 2	30.04.2025	4,70%
Рост, год 3	30.04.2026	4,00%
Рост, год 4	30.04.2027	4,00%
Рост, год 5	30.04.2028	4,00%
Рост, год 6	30.04.2029	4,00%
Рост, год 7	30.04.2030	4,00%

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

Рост, год (-1)	2022	14,50%
Рост, год 1	2023	4,40%
Рост, год 2	2024	4,70%
Рост, год 3	2025	4,00%
Рост, год 4	2026	4,00%
Рост, год 5	2027	4,00%
Рост, год 6	2028	4,00%
Рост, год 7	2029	4,00%

НЕВОЗМЕШАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	2 937 287 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	56 198 412 Р
2021 - ставка налога на имущество	1,8%
2022 - ставка налога на имущество	1,9%
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
---------------------------	-----	-------------------

1-й год	9 760 573 Р	13,66%
2-й год	10 274 535 Р	14,38%
3-й год	10 621 835 Р	14,86%
4-й год	6 752 698 Р	9,45%
5-й год	7 092 096 Р	9,92%
6-й год	7 399 029 Р	10,35%
7-й год	7 741 712 Р	10,83%

ПРОЧЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

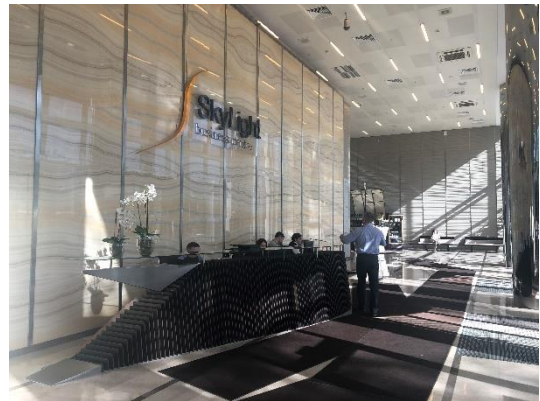
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%
Комиссия брокера при реверсии	0,50%

Commonwealth Partnership | ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

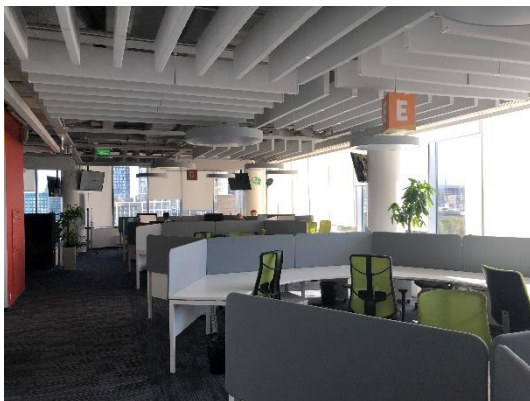
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



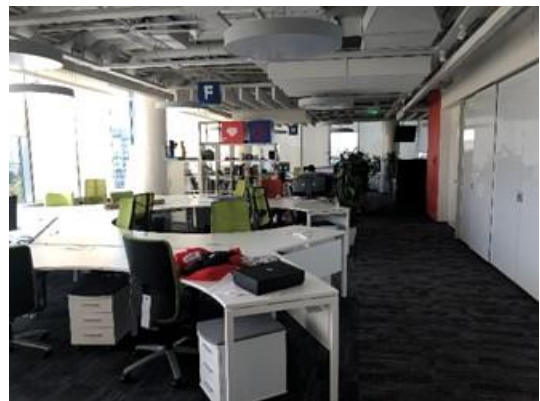
Фасад комплекса



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.

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-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3619		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-805		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	971.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116928862.64		
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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	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-999/2022-1277022			
Кадастровый 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		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	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. № 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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации недвижимости 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	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 28.06.2022 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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации недвижимости 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-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3619	
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	Правовпритязания 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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

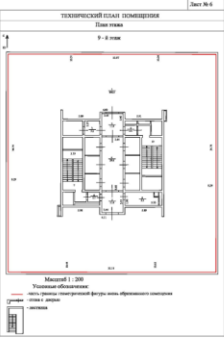
М.П.
Юридический отдел
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3619		Номер этажа (этажей): 9	

технический план помещения
Лист № 4
План этажа
9-й этаж



Масштаб 1 : 200
Условные обозначения:
— граница земельного участка
— граница помещения
— граница машино-места

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический отдел
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-999/2022-1277025			
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		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	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-999/2022-1277025			
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		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	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. № 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 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.Д. 77.09.0005008.3623-77/051/2022-6 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-999/2022-1277025			
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 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 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.Д. 77.09.0005008.3623-77/051/2022-3 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 (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-999/2022-1277025												
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3623		Номер этажа (этажей): 8										
Лист № 4 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Этаж: 8-й Масштаб 1:200 Техническое оборудование Границы помещений Двери, окна Прочие												
Масштаб 1:												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center; padding: 5px;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ </td> <td style="width: 20%; text-align: center; padding: 5px;"> СВЕРКА С СЕРТИФИКАТОМ </td> <td style="width: 40%; text-align: center; padding: 5px;"> ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px;"> М.П. БУКВЕННО-ЦИФРОВОЙ КОД ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px;"> Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2023 </td> </tr> </table>				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СВЕРКА С СЕРТИФИКАТОМ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	М.П. БУКВЕННО-ЦИФРОВОЙ КОД ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ			Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2023		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СВЕРКА С СЕРТИФИКАТОМ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ										
М.П. БУКВЕННО-ЦИФРОВОЙ КОД ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ												
Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2023												

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. № КУВН-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		
Вид жилого помещения:	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		
полное наименование должности	сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Бюро технической инвентаризации 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. № КУВН-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		
полное наименование должности	сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Бюро технической инвентаризации 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-999/2022-1277021		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: 31

М.П.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС»

Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023

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

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3
24.10.2022г. № КУВН-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	Завязанные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 31

М.П.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС»

Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023

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

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. № КУВИ-999/2022-1277021	
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: 301
М.П.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РД»
Действителен: с 17.05.2022 по 10.09.2023

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 (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. № КУВИ-999/2022-1277021	
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3735	Номер этажа (этажей): 5

Лист № 6



Масштаб 1

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 301
М.П.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РД»
Действителен: с 17.05.2022 по 10.09.2023

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

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		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ .01	

М.Д.
Бюро технической инвентаризации
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"		
Скобые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ .01	

М.Д.
Бюро технической инвентаризации
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.Д. Бюро технической инвентаризации г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 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 Машинно-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.Д. Бюро технической инвентаризации г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 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. № КУ/ВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3738		Номер этажа (этажей): 5	
Лист № 4 Помещение с кадастровым номером 77:09:0005008:3738 на плане этажа  Масштаб 1:500 Условные обозначения: — граница земельного участка, кадастровый номер участка — граница здания — граница помещения			
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. № 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 2157/88; Условный номер 77-77-09-093/2013-956		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строем 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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 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:	Трухина Елена Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 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-999/2022-1277023			
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	
полное наименование должности		Сведения о сертификате: "И"	инициалы, фамилия
		М.П. Служба государственной регистрации 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-999/2022-1277023			
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 взыскании 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		Сведения о сертификате: "И"	инициалы, фамилия
		М.П. Служба государственной регистрации 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-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3743		Номер этажа (этажей): 4	
Помещение (план помещения) План этажа Этаж: 4  Масштаб 1:500 План помещения План этажа План этажа Лист № 1			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЭП

М.П.

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-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3757		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-935		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	61,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	5880332,3		
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	СВЕТЛОНО О.А.	инициалы, фамилия

Действительно с 17.05.2022 по 10.09.2023

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. № КУ/ИИ-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:	Трулина Елена Александровна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О ЦЕРТИФИКАТЕ №1
 М.П. 2808092022014457677
 КОДЕСЫ: 76-01-РА/ИИ/ИИ/С/П/ЖА/ТОС/УД/П/ИИ/ИИ/И/П

инициалы, фамилия

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О ЦЕРТИФИКАТЕ №1
 М.П. 2808092022014457677
 КОДЕСЫ: 76-01-РА/ИИ/ИИ/С/П/ЖА/ТОС/УД/П/ИИ/ИИ/И/П

инициалы, фамилия

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О ЦЕРТИФИКАТЕ №1
 М.П. 2808092022014457677
 КОДЕСЫ: 76-01-РА/ИИ/ИИ/С/П/ЖА/ТОС/УД/П/ИИ/ИИ/И/П

инициалы, фамилия

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-999/2022-1277026			
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
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
М.П.
Служба государственной регистрации
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
			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:		77-09-0005008-3757-77/051/2022-1
	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
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
М.П.
Служба государственной регистрации
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-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3757	
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	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 30 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

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-999/2022-1277026			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3757		Номер этажа (этажей): 5	

План этажа



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 30 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЖИ

Инициалы, фамилия

М.П.

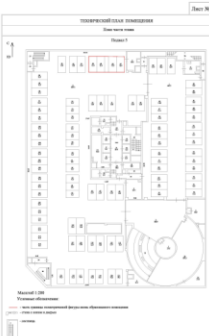
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

		Лист 4	
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВР-999/2022-1269411			
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 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:	77:09:0005008:3769-77:051/2022-1	
	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 Машинно-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 взыскании 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	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
 Юридический отдел
 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
21.10.2022г. № КУ ВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3769		Номер этажа (этажей): 5	
Лист № 1  масштаб 1			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

valuation.cmwp.ru