

ОТЧЕТ №20210601-КВ/1 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

01.07.2022

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

18.10.2022

18.10.2022

Директору по инвестициям

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием №1 от 05.08.2022 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 «БИЗНЕС ПРОФИТ» на праве собственности. Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют по состоянию на дату оценки. 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 01.07.2022 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», иными Международными стандартами финансовой отчетности, положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014 соответственно; стандартами и правилами СРО ООО «Русское Общество Оценщиков».

Осмотр объекта оценки был произведен 24.08.2022 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга) и Александром Бойко (младшим 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 01.07.2022 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 300 000 000 руб.

Один миллиард триста миллионов 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.....	5
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к заданию на оценку № 1 от 05.08.2022 г.).....	8
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
1.4. Применяемые стандарты оценки	10
1.5. Сертификат качества.....	11
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
1.7. Неопределенность.....	13
1.8. Основные понятия и определения	13
2. Описание объекта.....	15
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	15
2.3. Местоположение	15
2.4. Характеристики	18
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	19
2.4.2. Имущественные права на объект оценки.....	21
2.4.3. Площади	22
2.4.4. Арендаторы.....	23
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	24
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	25
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	25
4.1.1. Глобальный контекст.....	25
4.1.2. Макроэкономика	25
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	27
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	28
4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	28
4.4.1. Спрос.....	29
4.4.2. Доля свободных площадей.....	30
4.4.3. Ставки аренды	32
4.4.4. Прогноз.....	33
4.4.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ...	34
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	35
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	38
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	39
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	39

5.1.1. Методология оценки	39
5.1.2. Проведение процедуры согласования	39
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	40
5.2. Доходный подход.....	41
5.3. Сравнительный подход.....	55
5.4. Затратный подход.....	55
6. Согласование результатов оценки	56
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	57
8. Распределение итоговой стоимости	58
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	59
Приложение 2. Копии документов оценщика	72
Приложение 3. Финансовые модели	78
Приложение 4. Фотографии объекта.....	82
Приложение 5. Основные условия и положения назначения оценщиков	84
Приложение 6. Основные принципы оценки.....	90
Приложение 7. Копии документов, предоставленных заказчиком	95

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 «БИЗНЕС ПРОФИТ»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 1 от 05.08.2022 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.:	1 300 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ/1 дата составления 18.10.2022 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.07.2022 г. она составляет:

1 300 000 000 руб.

Один миллиард триста миллионов рублей

или

382 212 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам ВОМА, 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.

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

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.
---------------	---

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют по состоянию на дату оценки. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	01.07.2022
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в: Выписках из ЕГРН / свидетельствах о государственной регистрации права собственности (см. Приложение 1.1); При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	– Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; – Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. – Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. – Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения

	социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. – В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. – Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки – Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не применимо (Результат оценки представить без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость).
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	– Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. – Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. – От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Валюта результатов оценки	Российский Рубль
Дополнительные требования к заданию на оценку, предусмотренные ФСО №7	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 1 от 05.08.2022 г.)

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Свидетельство о гос.рег. права собственности
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 8, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,70	77:09:0005008:3623	77-АР 309064
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 9, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,30	77:09:0005008:3619	77-АР 309069
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 10, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,90	77:09:0005008:3656	77-АР 309066
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 122-125	Нежилое помещение	49,60	77:09:0005008:3735	77-АР 309088
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 115-121	Нежилое помещение	72,10	77:09:0005008:3738	77-АР 309085
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 87-90	Нежилое помещение	49,80	77:09:0005008:3769	77-АР 309093
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом. 70-74	Нежилое помещение	61,60	77:09:0005008:3757	77-АР 309081
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 98-101	Нежилое помещение	49,20	77:09:0005008:3743	77-АР 309084
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 39-46	Нежилое помещение	95,20	77:09:0005008:3596	77-АР 309096
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 51-54	Нежилое помещение	47,70	77:09:0005008:3604	77-АР 309098

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 1 от 05.08.2022 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: Cushman&Wakefield

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:	ОСАО «ИНГОССТРАХ» Страховой полис № 433-134509/21 действует с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом

требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.5. Сертификат качества

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

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Ни ООО «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

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

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

рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию на дату осмотра (24.08.2022 г.). Оценка объекта оценки проводится на 01.07.2022 г. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.7. 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 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

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

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

«Улучшения земельного участка» – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ

и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

«Результат оценки» – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- Технический паспорт БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80;
- Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений;
- 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 «БИЗНЕС ПРОФИТ»
ОГРН:	1057746560365

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.

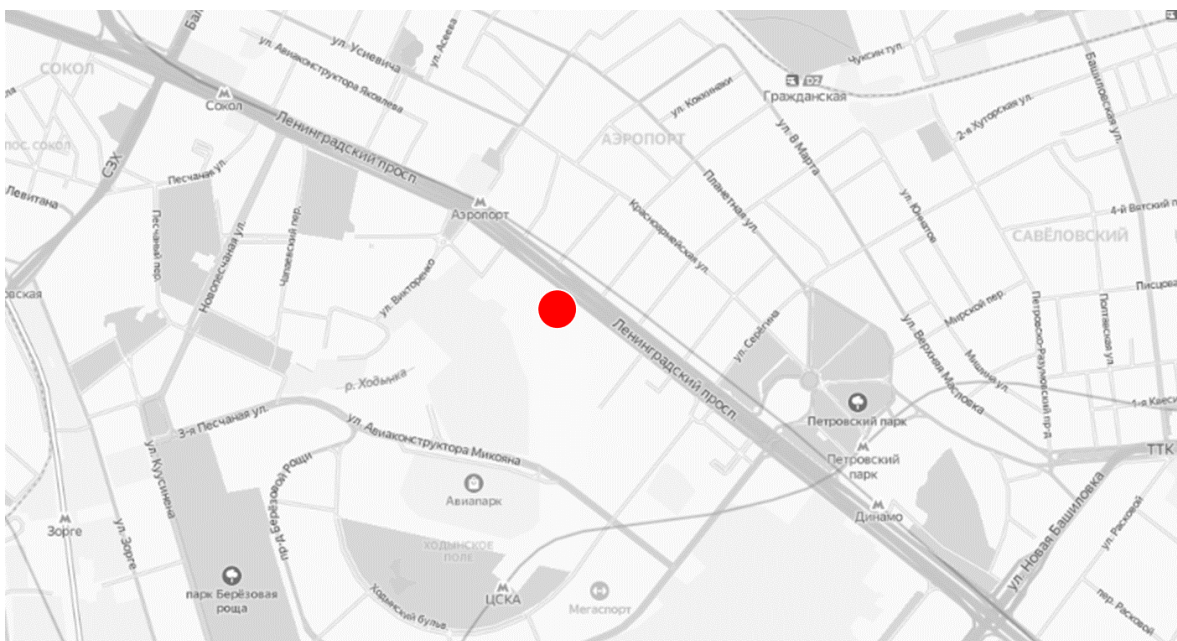
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы 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

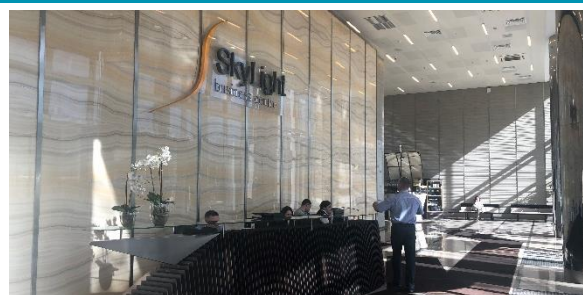
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

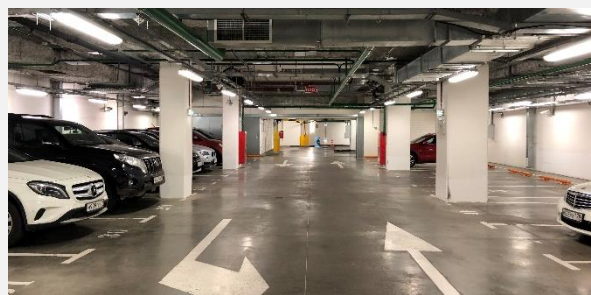
ТАБЛИЦА 8



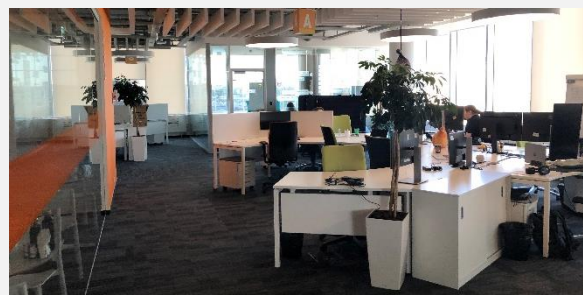
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



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 BOMA), расположенные на надземных этажах 8, 9 и 10, а также 36 машиномест, 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 № 1 от 05.08.2022 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО «БИЗНЕС ПРОФИТ»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 1 от 05.08.2022 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, 9 и 10, а также на -5, -4, -3 и -2 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

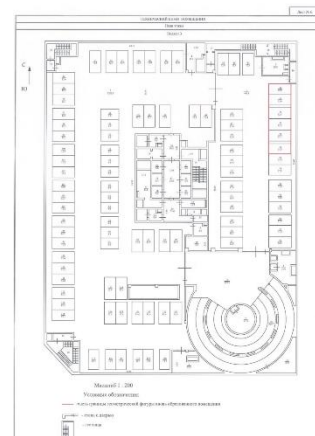
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
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. ¹

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

¹ 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. 10) и подземного (эт. -3) этажей представлены ниже:



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО «БИЗНЕС ПРОФИТ» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку №1 от 05.08.2022 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.	791 347 826,5
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/@5w3tqxnb?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 машиномест 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 1	Офис	01.05.2021	30.04.2026	3 401,25
10	Арендатор 1	Парковка	01.05.2021	13.04.2026	36

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 13

Физически возможные способы использования	Офисное / Подземный паркинг
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 ООО «ВК» (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. Глобальный контекст

Основные тенденции: макроэкономические факторы



Основные тенденции: инвестиции в недвижимость России

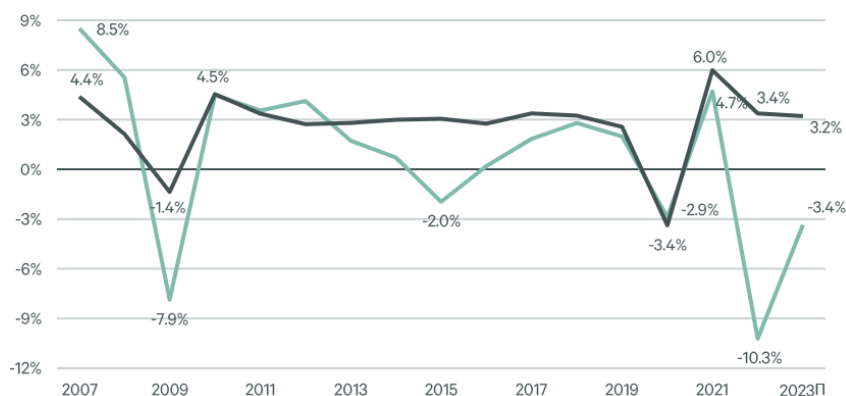


4.1.2. Макроэкономика

Падение ВВП России и новые риски для мировой экономики

Высокая инфляция в США и странах Западной Европы по-прежнему является основным риском для мировой экономики, а спецоперация на территории Украины вместе с последующими санкциями, вспышки коронавируса в КНР и высокие цены на энергоресурсы станут дополнительными сдерживающими факторами роста в 2022 году. Так, по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в этом году снизился до 3,4% (по данным на конец прошлого года ожидалось увеличение на 4,5%).

Динамика реального роста ВВП



Источник: CBRE, I кв. 2022

Что касается российской экономики, то высокая инфляция, последующее снижение потребительского спроса, жесткая денежно кредитная политика, а также разрыв деловых отношений с западом и санкции окажут негативное влияние на прогноз ближайших лет. В соответствии с ожиданиями экспертов, в 2022 году падение ВВП России может составить от 8,5% до 11,2%.

Прогноз реального роста ВВП России, %

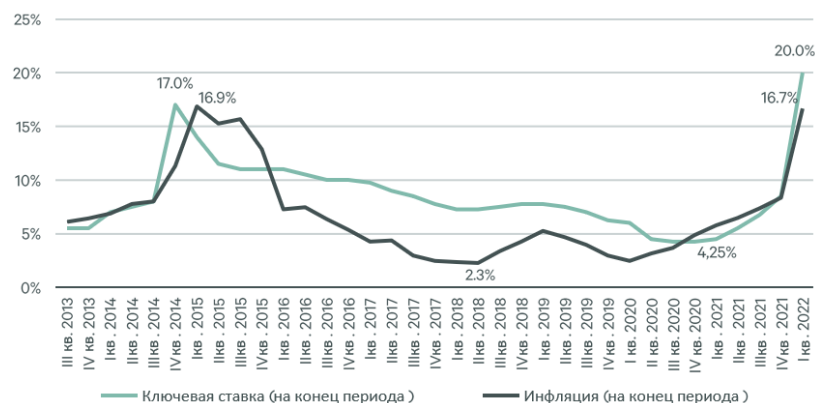
	2021	2022П	2023П
МВФ	4,7	-8,5	-2,3
Банк России	4,7	-9,2	0,0
Oxford Economics	4,7	-10,3	-3,4
Всемирный банк	4,7	-11,2	0,6

Источник: CBRE, I кв. 2022

Высокая инфляция и ужесточение денежно-кредитной политики

По данным Росстата, в марте текущего года инфляция достигла 16,7%. Такой всплеск потребительских цен в первую очередь был вызван волатильностью обменного курса валют: начало спецоперации спровоцировало ажиотаж на рынке, в результате чего по состоянию на 11 марта 2022 года официальный курс Банка России достиг пика в 120,4 руб. за долл. США, увеличившись на 60% по сравнению с началом года, однако к 31 марта он снизился на 30% до 84,1 руб. за долл. США (как следствие снижения импорта и введения валютных ограничений со стороны Центробанка).

Динамика реального роста ВВП



Источник: CBRE, I кв. 2022

На стремительный рост цен Банк России отреагировал ужесточением денежно-кредитной политики: 28 февраля на экстренном заседании регулятор повысил значение ключевой ставки с 9,5% до исторического максимума в 20%. Данное значение показателя сохранялось до конца квартала, но уже 8 апреля было объявлено о снижении ставки на 3% п.п до 17%.

Центробанк допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, отмечая, что решения будут зависеть от динамики инфляции и возможных рисков для финансовых рынков страны.

Прогноз Макроэкономический опрос Банка России, %, апрель 2022 года

	2020	2021	2022П	2023П	2024П
Инфляция, декабрь к декабрю	4,9	8,4	22,0	7,6	5,0
Ключевая ставка, в среднем за год	5,1	5,8	14,5	10,4	7,5
Фактическая ключевая ставка, на конец года	4,25	8,5	17 (с 8.04.2022)	-	-

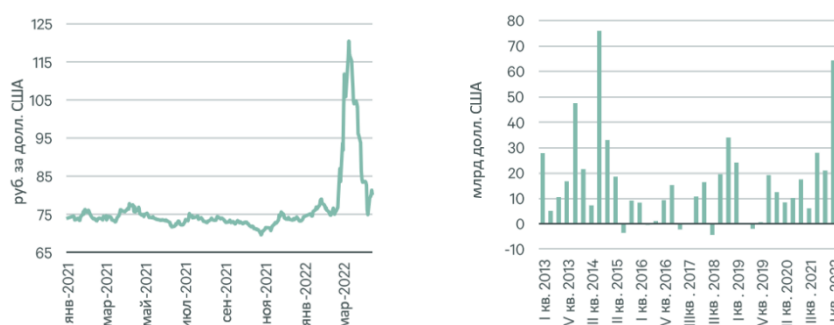
Источник: CBRE, I кв. 2022

Рост цен на энергоресурсы

Существующие и планируемые ограничения на импорт российских энергоносителей вместе с недостатком альтернативных источников поставок привели к тому, что в начале марта цена на нефть марки Urals достигла максимума с конца 2014 года и составила 111 долл. США за баррель (+45% с начала года), а средняя цена на природный газ в Европе в I квартале 2022 года обновила исторический рекорд и достигла 1192 долл. США за тыс. куб. м (в годовом сопоставлении цены выросли более чем в 5 раз). По оценке Bloomberg, поступления от экспорта нефти и газа в пользу России могут вырасти почти на треть по сравнению с прошлым годом с 244 до 321 млрд долл. США).

Отток капитала из России

В I кв. 2022 года чистый отток капитала составил 64,2 млрд долл. США, увеличившись более чем в 3 раза в годовом сопоставлении. За первые три месяца текущего года чистый отток капитала частного сектора достиг максимального квартального значения с 2014 года (в 4 кв. 2014 года показатель поднялся до 75,8 млрд долл. США).



Источник: CBRE, I кв. 2022

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%.

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

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки - земельный участок, на территории которого будет реализован девелоперский проект, обладает статусом многофункциональной общественной зоны. Объект относится к сегменту земельных участков Москвы, в связи с чем был проведен анализ рынка в этом сегменте далее в разделах: «Обзор рынка земельных участков Москвы» и «Сравнительный подход»

4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Все офисные показатели по-прежнему в «красной» зоне:

- Средневзвешенная базовая ставка аренды на 9% ниже, чем показатель аналогичного периода прошлого года.
- Глубина снижения чистого поглощения увеличилась – еще в конце мая индикатор составлял -116 тысяч кв. м.
- Рост доли свободных площадей превысил 1 п.п.
- Объем сделок на 15% ниже, чем за аналогичный временной интервал 2021 года.

Динамика

	Январь-июль 2022 (YTD) Классы А & В	Динамика изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Новое строительство, тыс. кв. м	38	▼
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	801	▼
Доля свободных площадей	9,2%	▲
Средняя ставка аренды, рублей / кв. м / год*	19 549	▼
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-257	▼

Источник: отдел исследований Commonwealth Partnership

Ставки капитализации

Источник	Ставка капитализации
Cushman & Wakefield (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9,00%
JLL (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9,00% - 10,50%
CBRE (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9,00%
Colliers (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9,00% - 10,00%
Knight Frank (обзор за 1 кв. 2022 г.)	9,00% - 10,00%
Итого	9,00% - 10,50%

Источник: данные CMWP, JLL, CBRE, Colliers, Knight Frank

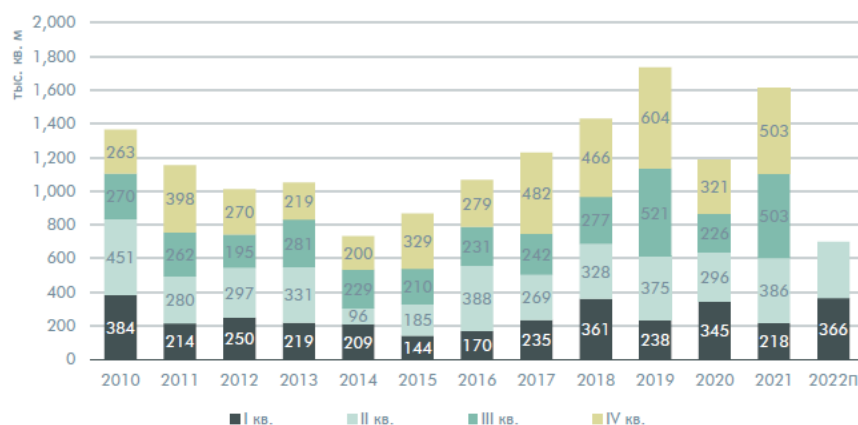
4.4.1. Спрос

Объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений в I кв. 2022 г. составил 366 тыс. кв. м. Этот объем сопоставим с результатом I кв. 2020 г. и на 70% больше, чем в I кв. 2021 г.

Объем спроса пока не успел отреагировать на геополитические события. Мы ожидаем, что существенное снижение объемов новых сделок будет заметно уже по итогам II кв. 2022 г. Связано это в большей степени с приостановлением планов компаний по переездам в условиях невозможности планирования дальнейшего развития компании.

Годовой объем нового спроса будет зависеть от продолжительности периода неопределенности, но очевидно, что он будет одним из самых низких за последние годы, близким к показателю 2014 г.

Динамика объема новых сделок



Источник: CBRE, I кв. 2022

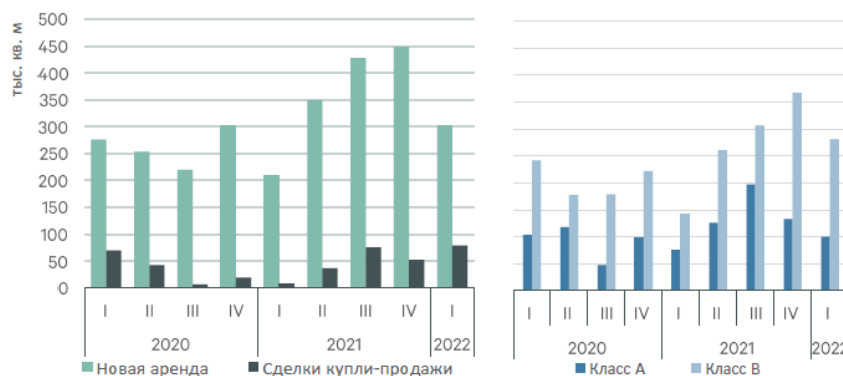
Объем новых сделок аренды, росший каждый квартал в 2021 г., в начале 2022 г. снизился на 30% по сравнению с предыдущим показателем, однако он был больше, чем в любой из кварталов в 2020 г. С начала года было арендовано 287 тыс. кв. м качественных офисов.

Объем сделок купли продажи в I кв. 2022 г. увеличился на половину относительно предыдущего квартала и достиг 79 тыс. кв. м. Однако меньше показателей 2018-2019 гг. Объем сделок купли продажи продолжает формироваться за счет спроса со стороны розничных покупателей.

Спрос на офисные помещения класса А в I кв. 2022 г. составил чуть менее 100 тыс. кв. м. Объем арендованных и купленных офисов класса В за этот же период составил 271 тыс. кв. м.

На фоне снижения объемов новых сделок, транзакции по продлению и пересмотру условий текущих договоров будут лидировать в 2022 г. Их объем может составить более миллиона квадратных метров.

Динамика объема новых сделок по типу и по классу



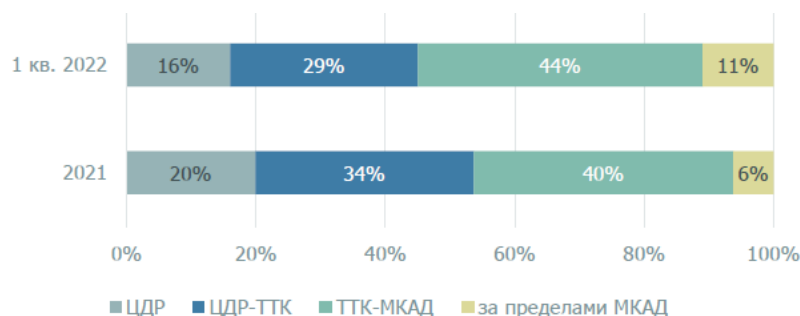
Источник: CBRE, I кв. 2022

В I кв. 2022 г. 45% совокупного объема сделок были заключены на помещения, расположенные внутри ТТК. По сравнению с 2021 г. спрос немного сместился из центра города к периферии. В основном это произошло в силу ограниченного предложения в центральных субрынках.

Чуть менее трети объема новых сделок в начале 2022 г. пришлось на небольшие сделки площадью до 500 кв. м. Увеличение произошло в сегменте крупных сделок, более 5 000 кв. м. Доля этого сегмента в I кв. 2022 г. увеличилась почти в два раза, по сравнению с индексом 2021 г.

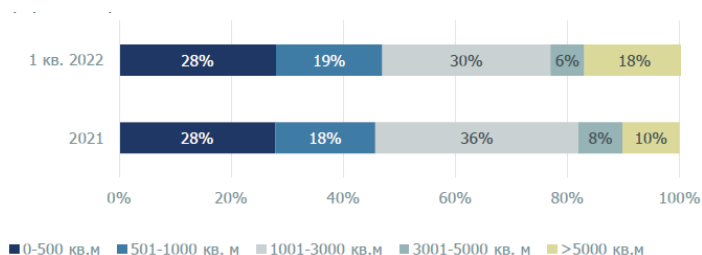
Компании сектора Транспорт и Логистика были лидерами спроса на офисные помещения в начале 2022 г. В тройке лидеров также финансовые организации и компании сектора Недвижимость и Строительство. Спросу со стороны последнего сектора по-прежнему способствует желание операторов гибких офисных пространств реализовать возможность увеличения портфеля на фоне интереса арендаторов к таким помещениям. Мы ожидаем продолжения этой тенденции в ближайшие годы.

Распределение объема новых сделок по зонам



Источник: CBRE, I кв. 2022

Распределение объема новых сделок по площади



Источник: CBRE, I кв. 2022

Ключевые сферы деятельности компаний арендаторов и покупателей офисной недвижимости по объему новых сделок

Отрасль	I кв. 2022	2021
Транспорт и логистика	30,8%	9,0%
Финансы	25,4%	20,8%
Недвижимость и строительство	20,1%	11,3%
IT и телеком	7,8%	20,2%
Энергетика	5,1%	8,5%
Некоммерческие организации	4,8%	0,2%
Консалтинг и бизнес услуги	4,2%	7,1%

Источник: CBRE, I кв. 2022

4.4.2. Доля свободных площадей

В I кв. 2022 года в эксплуатацию был введен только один бизнес-центр - Деловой центр Jazz, офисной площадью примерно 13 400 кв. м.

Офисное здание, введенное в эксплуатацию в I квартале 2022 года

Здание	Класс здания	Арендуемая площадь, кв. м.	Зона расположения
Деловой центр Jazz	B+	13 383	ТТК-МКАД

Источник: CBRE, I кв. 2022

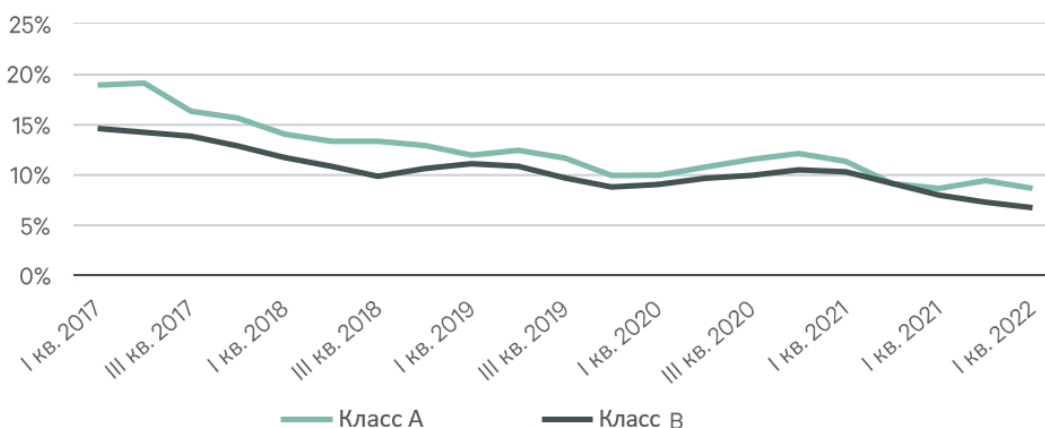
Сроки ввода офисных объектов в эксплуатацию сдвигаются. В конце 2021 г. планировалось, что почти 1 млн кв. м офисов будут построены в 2022 г. По итогам I квартала эта цифра уменьшилась почти на треть.

Мы ожидаем, что в 2022 г. будет введено порядка 600 тыс. кв. м офисных помещений. В настоящее время только половина этого объема предлагается в аренду или на продажу. Большая часть из них – это бизнес-центры, построенные для конечного пользователя, либо уже реализованные объекты.

В начале 2022 г. уровень вакансии в существующих объектах по инерции продолжил снижаться, составив к концу I кв. 2022 г. 7,3% от объема общего предложения.

Снижение показателя по отношению к концу 2021 г. произошло в обоих классах: в классе А с 9,45% до 8,7%, в классе В с 7,32% до 6,8%.

Доля свободных площадей по классам



Источник: CBRE, I кв. 2022

Самый низкий уровень вакансии сохраняется в зоне ЦДР–ТТК: здесь вакантно менее 5% офисных помещений. Больше всего предложений аренды и продажи офисов в бизнес-центрах, находящихся за пределами МКАД – 17%.

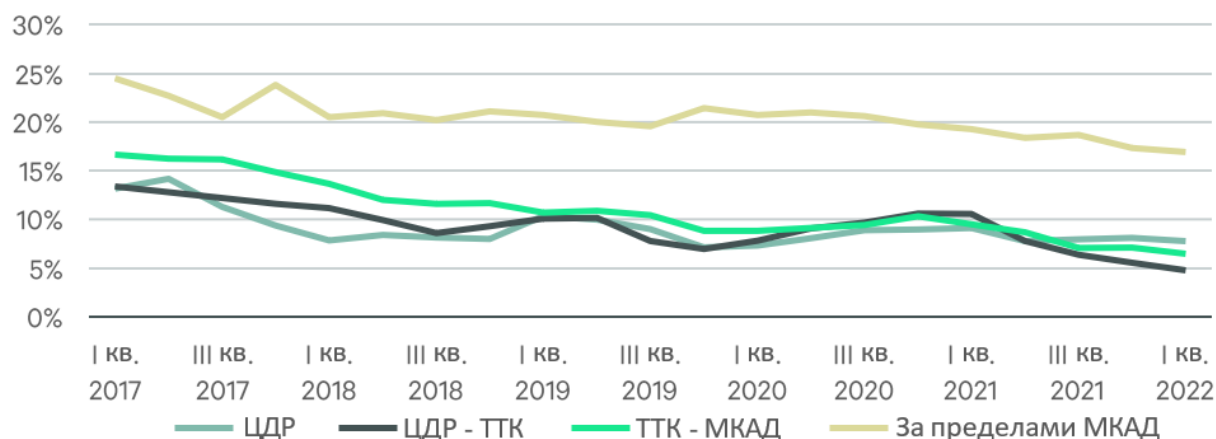
С началом геополитического кризиса ряд международных компаний приняли решение о прекращении деятельности на территории Российской Федерации. Однако в большинстве случаев коллективы таких компаний заявляют о продолжении работы уже как обособленные независимые юридические лица.

Возможное сокращение офисного персонала и, как следствие, частичный или полный отказ от офисных помещений не будет носить массовый одномоментный характер, что не приведет к резкому увеличению объемов свободных помещений.

Будет формироваться рынок Grey space – помещений, предлагающихся в субаренду или через переуступку права аренды. В конце I кв. 2022 мы оцениваем объем таких помещений в примерно 240 000 кв. м

К концу 2022 г. средний уровень вакансии может подняться до уровня 10%. С учетом объема Grey Space, показатель может составить 12%.

Доля свободных площадей по классам



Источник: CBRE, I кв. 2022

4.4.3. Ставки аренды

В сегменте класса А, запрашиваемые ставки аренды на доступные в I кв. 2022 г. помещения выросли до 27 900 руб./кв. м/год (+2% к показателю конца 2021 г.), без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Существенный рост произошел в сегменте класса В. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на свободные помещения здесь увеличилась на 15% по сравнению с показателем конца 2021 г. до 18 700 руб./кв. м/год.

Рост ставки происходит как за счет появления новых, более дорогих, предложений на рынке так и вследствие увеличения арендной платы в существующих вакансиях.

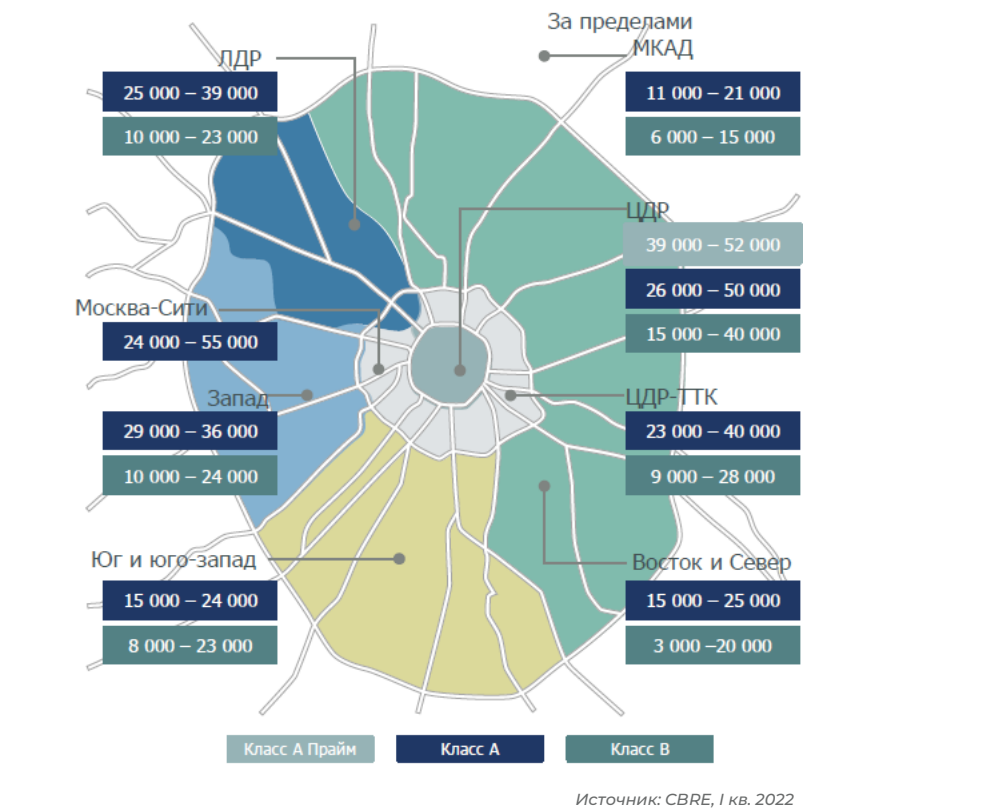
Коммерческие условия в силу масштабов рынка офисной недвижимости Москвы могут значительно отличаться в зависимости от субрынка и класса объекта. Диапазоны запрашиваемых ставок аренды в I кв. 2022 г. преимущественно не изменились.

Крупные сделки, I квартал 2022 года

Компания	Площадь, кв. м	Здание	Тип сделки	Класс
НТК-Холдинг	22 250	Останкино Бизнес Парк	Покупка	В
Конфиденциальный покупатель	15 000	Лофт Квартал	Покупка	А
РТИ	8 235	ЛеФорт	Аренда	В
Joorn	7 110	Лица	Аренда	В
Конфиденциальный арендатор	6 217	Атлантик	Аренда	А

Источник: CBRE, I кв. 2022

Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды по классам и субрынкам



4.4.4. Прогноз

Показатели рынка офисной недвижимости	2021	01.01.2022-04.07.2022	2022*	2023*
Новое строительство, тыс. кв. м	605	38	150	120
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 940	801	1 200	900
Доля свободных площадей	8,1%	9,2%	12,8%	14,8%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 672	19 549	19 938	19 333
Чистое поглощение, тыс. кв. м	902	-257	-778	-292
* Прогноз на конец года				
** Средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включающая НДС и операционные расходы.				

Источник: отдел исследований Commonwealth Partnership

В основе прогноза по-прежнему лежит тезис о том, что восстановление экономики начнется лишь в конце 2023 года-начале 2024 года.

Исход международных компаний в сочетании с общим трендом на сжатие бизнеса будут определять рост доли свободных площадей. Ряд собственников уже начал маркетировать помещения от брендов, которые решили покинуть рынок/сократить занимаемые площади/переехать в более дешевое здание. Подобные компании зачастую отдавали предпочтение премиальным объектам, поэтому рост вакансии более стремителен в классе А – 1,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Для сравнения – в классе В показатель вырос на 1 п.п. Дополнительное влияние на показатель может оказать растущее предложение субаренды, однако его доля в общей вакансии пока незначительна – 3,2%.

Согласно прогнозам отдела исследований CMWP, на конец 2022 года уровень вакансии составит около 13%. В 2023 году доля свободных площадей будет на уровне 15%.

Ставки аренды покажут снижение около 8%. Драйвером переездов будет выступать желание оптимизировать затраты на аренду офиса. Сделки аренды офисов в премиальных зданиях будут единичными.

Рост цен на стройматериалы в сочетании с падением спроса приведет к заморозкестроек и снижению темпов ввода новых объектов. В ближайшие 2 года будут достраиваться единичные здания из тех, строительство которых началось до 2022 года. Мы ожидаем, что новое строительство будет на уровне 120-150 тыс. кв. м в 2022-2023 гг.

Сдержанный спрос и высвобождение площадей сжимающимся бизнесом будут сдерживать выход поглощения из отрицательной зоны вплоть до 2024 года.

4.4.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект²

Сделки по продаже сопоставимых офисов

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

ТАБЛИЦА 14

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

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

Таким образом, по данным компании Knight Frank, цена продажи по данным сделкам находилась в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв.м арендопригодной³ 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).

² Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

³ По данным компании Commonwealth Partnership, в расчетах компании Knight Frank используются арендопригодные площади анализируемых объектов.

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

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

Таблица 15

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

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

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

Экономические характеристики		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.
Использование и (или) зонирование	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
	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

- Восстановление экономики начнется в конце 2023 года-начале 2024 года.
- Новое строительство ожидается на уровне 120-150 тыс. кв. м в 2022-2023 гг.
- В сегменте класса А, запрашиваемые ставки аренды на доступные в I кв. 2022 г. помещения в среднем по Москве выросли до 27 900 руб./кв. м/год (+2% к показателю конца 2021 г.), а в Ленинградском деловом районе находились в диапазоне 25 000 – 39 000 р./кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов)
- Доля свободных офисных площадей в конце I квартала. 2022 г. составила 8,7%.
- Ставка капитализации на «прайм» офисы (лучшие офисные центры с наилучшим местоположением) в Москве находится в диапазоне 9,0% - 10,5%.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

По имеющейся у нас информации о четырех сделках купли-продажи объектов офисной недвижимости, заключенных в течение 2020 г.⁴, 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

⁴ См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

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

ВЫВОД

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

5.2. Доходный подход

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

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

В рамках метода дисконтированных денежных потоков применительно к Объекту оценки нами было подготовлено 2 расчетных модели: 1) в отношении оцениваемых офисных помещений, расположенных в надземной части здания и 2) в отношении парковочных мест, 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 4.4.3 настоящего отчета («Ставки аренды»), с учетом информации по арендным офисным ставкам по проектам в конкурентном окружении для Объекта оценки (в Ленинградском деловом районе), рыночный уровень запрашиваемых арендных ставок для оцениваемых офисных помещений находится в диапазоне 25 000 - 39 000 ./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

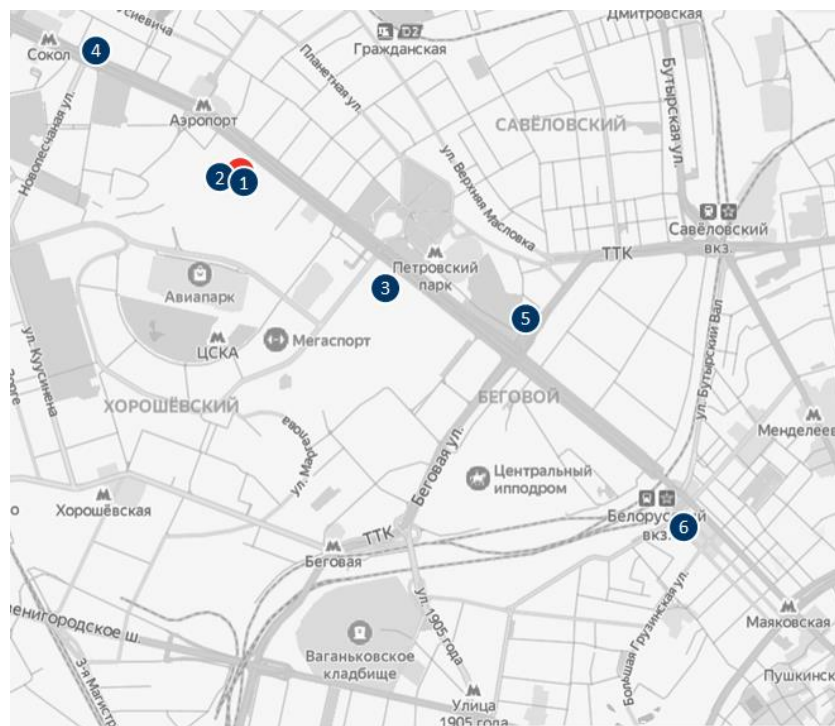
ТАБЛИЦА 16

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Skylight	Аэродом	Искра	Алкон (Блок Токию)	ВТБ Арена парк (Строение 9)	AF2B
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		47 000 Р	39 000 Р	42 000 Р	44 186 Р	32 000 Р	44 500 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	729	1 281	2 018	2 451	800	4 420
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	729	1 281	2 018	2 451	800	4 420
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37К7	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72к1	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 48
Удаленность от центра, км	7	7	7	6	9	6	4
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Без отделки
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/273880928/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270622028/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255935678/	https://www.cian.ru/rent/commercial/219621143/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269362346/	https://www.cian.ru/rent/commercial/264170057/
Контакт		+7 967 269-48-54	+7 966 031-30-71	+7 964 782-44-95	+7 909 998-39-09	+7 909 693-80-25	+7 963 678-76-03

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Объект оценки	
	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	Skylight Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39
2	Аэродом Офисные помещения Ленинградский просп., 37К7
3	Искра Офисные помещения Ленинградский просп., 35
4	Алкон (Блок Токио) Офисные помещения Ленинградский просп., 72к1
5	ВТБ Арена Парк (Строение 9) Офисные помещения Ленинградский просп., 36С9
6	AFI2B Офисные помещения 2-я Брестская ул., 48

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-2021, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -5,5%⁵.

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

⁵ СРК-2021, 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 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-2021⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 0%, 0%, -5%, 8%, -5% и -16% 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 4 как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов. Аналоги 3, 5 и 6 находятся в состоянии «без отделки», в связи с чем к ним была применена повышающая корректировка в размере 26%⁷.

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2021. К расчетам для арендных ставок объектов-аналогов, включающих эксплуатационные расходы, в качестве корректировки для Аналогов 1, 2, 4, 5, 6 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере -5 157 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)⁸. Для Аналога 3 была использована корректировка в размере средней годовой величины эксплуатационных расходов, указанной собственником, на уровне -7 500 р. за 1 кв.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.

⁶ СРК-2021 стр 61. Функция зависимости: $y=47,915x^{-0,314}$

⁷ Лейфер 2021 (обновлено на фев. 2022), стр. 384, таб. 409

⁸ СРК-2021, стр. 105, табл. 60

ТАБЛИЦА 17

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Skylight	Аэродом	Искра	Алкон (Блок Токио)	ВТБ Арена парк (Строение 9)	AF2B
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		47 000 Р	39 000 Р	42 000 Р	44 186 Р	32 000 Р	44 500 Р
Арендваемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	729	1 281	2 018	2 451	800	4 420
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость, р.		44 415 Р	36 855 Р	39 690 Р	41 756 Р	30 240 Р	42 053 Р
Площадь	Блоки различной площади	729	1 281	2 018	2 451	800	4 420
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		44 415 Р	36 855 Р	39 690 Р	41 756 Р	30 240 Р	42 053 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37К7	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72к1	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., 48
Удаленность от центра, км	7	7	7	6	9	6	4
Корректировка, %		0%	0%	-5%	8%	-5%	-16%
Скорректированная стоимость, р.		44 415 Р	36 855 Р	37 815 Р	45 184 Р	28 811 Р	35 276 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		44 415 Р	36 855 Р	37 815 Р	45 184 Р	28 811 Р	35 276 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %	-	0%	0%	26%	0%	26%	26%
Скорректированная стоимость, р.	-	44 415 Р	36 855 Р	47 646 Р	45 184 Р	36 302 Р	44 448 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-5 157 Р	-5 157 Р	-7 500 Р	-5 157 Р	-5 157 Р	-5 157 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	39 258 Р	31 698 Р	40 146 Р	40 027 Р	31 145 Р	39 291 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/273880928/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270622028/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255935678/	https://www.cian.ru/rent/commercial/219621143/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269362346/	https://www.cian.ru/rent/commercial/264170057/
Контакт		+7 967 269-48-54	+7 966 031-30-71	+7 964 782-44-95	+7 909 998-39-09	+7 909 693-80-25	+7 963 678-76-03
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	36 928 Р						
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	37 000 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 37 000 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на наземной парковке

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

ТАБЛИЦА 18

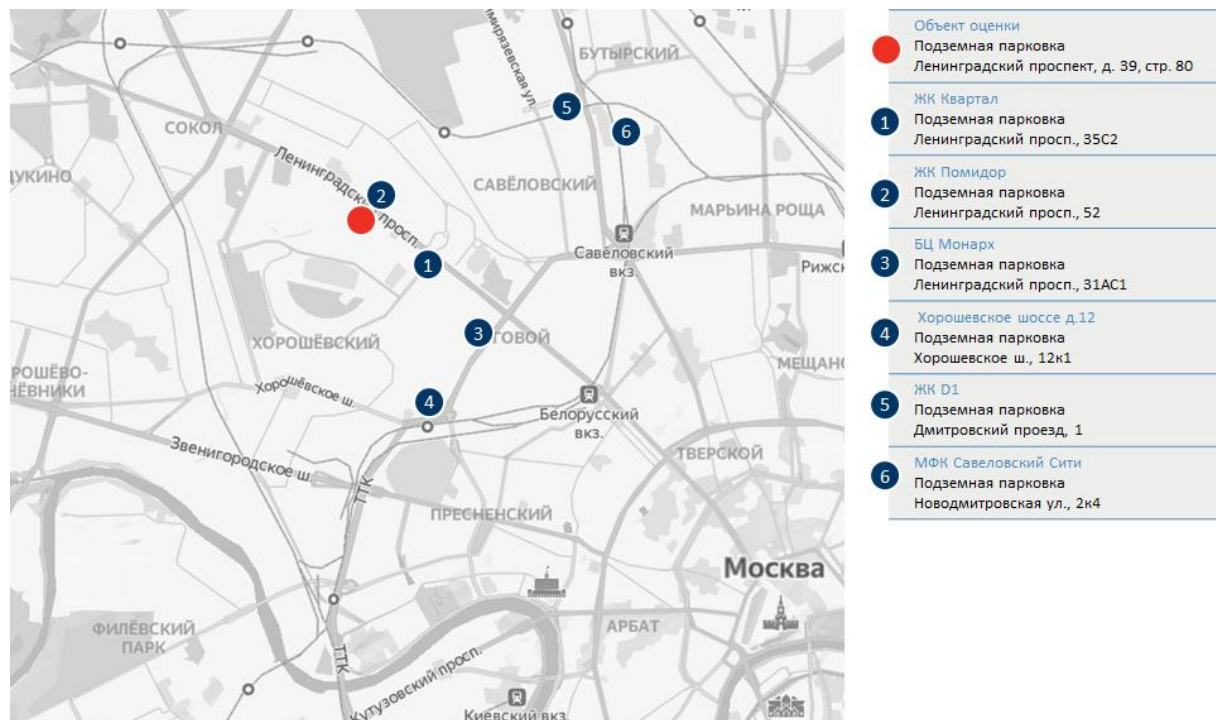
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайт»	ЖК Квартал	ЖК Помидор	БЦ Монарх	Хорошевское шоссе д.12	ЖК D1	МФК Савеловский Сити
Площадь м/м в кв.м		19	16	13	14	16	22
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)		19 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	18 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год		228 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	216 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м		1	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 52	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 12к1	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Новодмитровская ул., 2к4
Удаленность от центра, км	7	6	7	6	6	7	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/275375999/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268922362/	https://www.cian.ru/rent/commercial/267666670/	https://www.cian.ru/rent/commercial/274758226/	https://www.cian.ru/rent/commercial/271261100/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272937369/
Контакт		+7 965 116-61-28	+7 966 027-05-01 +7 966 027-21-01	+7 966 061-14-60	+7 916 782-02-43	+7 965 107-81-60	+7 962 369-06-56

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-2021, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -5,5%⁹.

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

⁹ СРК-2021, 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 административном округе г. Москвы, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

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

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -40 163 р. за м/м в год (без учета НДС).

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

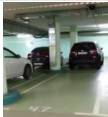
На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 19

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайт»	ЖК Квартал	ЖК Помидор	БЦ Монарх	Хорошевское шоссе д.12	ЖК D1	МФК Савеловский Сити
Площадь м/м в кв.м		19	16	13	14	16	22
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)		19 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	20 000 Р	18 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год		228 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	240 000 Р	216 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	215 460 Р	226 800 Р	226 800 Р	226 800 Р	204 120 Р	226 800 Р
Количество м/м		1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	215 460 Р	226 800 Р	226 800 Р	226 800 Р	204 120 Р	226 800 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 52	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 12к1	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Новодмитровская ул., 2к4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	215 460 Р	226 800 Р	226 800 Р	226 800 Р	204 120 Р	226 800 Р
Удаленность от центра, км	7	6	7	6	6	7	7
Корректировка, %	-	-5%	0%	-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	205 279 Р	226 800 Р	216 084 Р	216 084 Р	204 120 Р	226 800 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	205 279 Р	226 800 Р	216 084 Р	216 084 Р	204 120 Р	226 800 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	205 279 Р	226 800 Р	216 084 Р	216 084 Р	204 120 Р	226 800 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-40 163 Р	-40 163 Р	-40 163 Р	-40 163 Р	-40 163 Р	-40 163 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	165 116 Р	186 637 Р	175 920 Р	175 920 Р	163 957 Р	186 637 Р
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/275375999/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268922362/	https://www.cian.ru/rent/commercial/267666670/	https://www.cian.ru/rent/commercial/274758226/	https://www.cian.ru/rent/commercial/271261100/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272937369/
Контакт		+7 965 116-61-28	+7 966 027-05-01 +7 966 027-21-01	+7 966 061-14-60	+7 916 782-02-43	+7 965 107-81-60	+7 962 369-06-56
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	175 698 Р						
Арендная ставка (округленно)	176 000 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 176 000 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

Согласно прогнозам отдела исследований Commonwealth Partnership, в 2022 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	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Прогноз роста рыночной ставки	0%	8,60%	4,35%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: анализ CMWP (2022 г.), Среднесрочный прогноз Банка России (май 2022г.)

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 площади¹⁰). 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 2022 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 448 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 2022 г. – в размере 1,9%, в 2023 г. и далее – в размере 2%) и арендную плату за землю (в размере 1,5% от кадастровой стоимости доли собственника в праве в отношении земельного участка).

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

ТАБЛИЦА 21

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 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	122 873 923
Итого объекты капитального строительства	514 320 626
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	26 439 583

Источник: Данные предоставленные заказчиком

¹⁰ 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 8,84%¹¹.

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

¹¹ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=01.07.2022

исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 0,50%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 0,50%, 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 4,15%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 14,00%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 22

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	8,84%
Премия за инвестирование	0,50%
Премия за риск управления	0,50%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	4,15%
Ставка дисконтирования (округленно):	14,00%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
C&W (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9%
JLL (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9 – 10,5%
CBRE (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9%
Colliers (обзор за 4 кв. 2021 г.)	9 – 10%
Knight Frank (обзор за 1 кв. 2022 г.)	9% - 10%

Источник: данные CMWP, Colliers, JLL, CBRE, Knight Frank

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

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

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 1 230 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 70 000 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила 1 300 000 000 р. (не включая НДС), или 382 212 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)¹².

5.4. Затратный подход

Не применялся.

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 23

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 300 000 000 р.
Сравнительный подход	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

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

ВЫВОД:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 300 000 000 р.

Полученный результат стоимости соответствует средним рыночным показателям согласно приведенному в Отчете «Анализу рынка». Согласно данным компании Knight Frank, в 2020 г. цены по 4 сделкам купли-продажи качественных офисных объектов находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов (при этом цена продажи помещений в сделке по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющейся прямым аналогом для Объекта оценки, находилась в верхней границе указанного диапазона). Согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 382 212 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 01.07.2022 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 300 000 000 руб.

(Один миллиард триста миллионов) рублей

или

382 212 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 1 230 000 000 р. (или 421 970 р. за кв.м общей площади данных помещений, согласно обмерам БТИ), а стоимость оцениваемых парковочных мест составила 70 000 000 р. (или 164 628 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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Назначение	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 8, пом.1-6, 8, 9	77:09:0005008:3623	971,70	Офис	410 028 130
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 10, пом.1-6, 8, 9	77:09:0005008:3656	971,90	Офис	410 112 530
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 9, пом.1-6, 8, 9	77:09:0005008:3619	971,30	Офис	409 859 340
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подвал 5, пом.70-74	77:09:0005008:3757	61,60	Паркинг	10 141 110
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подвал 4, пом.98-101	77:09:0005008:3743	49,20	Паркинг	8 099 720
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подвал 5, пом.115-121	77:09:0005008:3738	72,10	Паркинг	11 869 710
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подвал 5, пом.122-125	77:09:0005008:3735	49,60	Паркинг	8 165 570
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подвал 5, пом.87-90	77:09:0005008:3769	49,80	Паркинг	8 198 490
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подвал 3, пом.39-46	77:09:0005008:3596	95,20	Паркинг	15 672 620
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, подвал 2, пом.51-54	77:09:0005008:3604	47,70	Паркинг	7 852 780
Итого:			3 340,1		1 300 000 000

Источник: анализ СМWP

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

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

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

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

- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.
- <https://ru.wikipedia.org/>

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/273880928/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > САО > Хорошевский > метро Аэропорт > Ленинградский проспект
сегодня, 00:51 26 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 729 м²
Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39 На карте
Аэропорт - 8 мин. пешком

3 426 300 Р./мес.
56 400 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии
+7 967 269-48-54

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Попытка, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 10:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79672694854

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group
Документы проверены

РИЭЛТОР
Анжела Вишнякова

729 м² Площадь
5 из 27 Этаж
Свободно Помещение
А Класс

Расскажем, как удачно выбрать новый офис
Войти и скачать чек-лист

Сдается в долгосрочную прямую аренду помещение под офис 729 квадр. метров в бизнес-центре "Скайлайт".

Предоставляем виртуальный тур по помещениям по запросу!

- м. Аэропорт
- 8 мин пешком от метро
- Класс А
- Готово к въезду
- Смешанная
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Район, где расположен офисный центр, находится не более чем километре от метро "Аэропорт", поэтому имеет всю необходимую инфраструктуру. Близость к бизнес-центру крупных транспортных магистралей (Ленинградский проспект) открывает хорошие возможности для арендаторов по привлечению клиентов. Здание относится к классу А и отвечает всем требованиям, предъявляемым к современным бизнес-центрам. Если говорить о площади офисного комплекса "Скайлайт", то она составляет более 110000 кв. м, что позволяет приписать его к самым крупным деловым зданиям в Москве. В объекте 27 этажей, на которых размещаются офисы и объекты внутренней инфраструктуры. В деловом комплексе оборудована подземная парковка с достаточным количеством машиномест. Благодаря современной приточно-вытяжной вентиляции и мощной системе центрального кондиционирования бизнес-центр "Скайлайт" удастся всегда поддерживать благоприятный микроклимат.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ: 1113153

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/270622028/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > САО > Хорошевский > метро Аэропорт > Ленинградский проспект
сегодня, 01.32

Офис (А), 1 281 м²

в бизнес-центре «Аэродом»
Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37К7 На карте
Аэропорт Динамо ЦСКА



6 фото

1 281 м² Площадь 13 из 13 Этаж Свободно Помещение А Класс

4 163 250 Р./мес.
39 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии
+7 966 031-30-71
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа
Написать

Агентство недвижимости
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
Документы проверены
На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 654
Рейтор
Офисная недвижимость
Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

1 281 м² Площадь 13 из 13 Этаж Свободно Помещение А Класс

Расскажем, как удачно выбрать новый офис
Войти и скачать чек-лист

Аналитический отчет по зданию Новое
Аэродом, Москва, Ленинградский проспект, 37

Что входит в PDF-отчет

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

Купить отчет за 1 500 Р

Лот: 9870тр. Аэродом - новое современное офисное здание, соответствующее всем стандартам современного бизнес-центра. Эффективная и функциональная планировка этажей, использование самого качественного инженерного оборудования и телекоммуникаций создают эргономичное рабочее пространство. Помещения предлагаются в состоянии с качественной отделкой.

4 163 250 Р./мес.
39 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии
+7 966 031-30-71
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа
Написать

Агентство недвижимости
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
Документы проверены
На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 654
Рейтор
Офисная недвижимость
Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255935678/>

Офис (А), от 592 до 2 018 м²
Москва, САО р-н Беговой, Ленинградский просп., 39. На карте

Длительность: 3 мин, просмотр

от 2 930 400
до 9 989 100 руб./мес.

от 59 400 руб. за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены эксплуатационные расходы НДС, без комиссии

+7 964 782-44-95

ОМС и обслуживание в помещениях предоставляется Бюджет. Звоните

В объявлении указан контактный номер

Помогите, скажите, что вы хотите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости
Альфа Рент

Документы: проверены

На сайте: 12 лет

Объекты в работе: 425

Рейтинг: 4.9

Левченко Елена

От 592 до 2 018 м²
Площадь

15 из 17
Этажи

Свободно
Планировка

А
Класс

Расскажем, как удачно выбрать новый офис

Выборить объект на карте

Доступные площади

Площадь	Цена за м² в год	Цена за м² в мес.
592 м²	59 400 руб./м² в год	2 930 400 руб./мес.
892 м²	59 400 руб./м² в год	4 118 400 руб./мес.
1424 м²	59 400 руб./м² в год	7 048 800 руб./мес.
2018 м²	59 400 руб./м² в год	9 989 100 руб./мес.

Елена.
Предлагается офисное помещение в Бизнес-центре "Юлдаш" класса А, на 15 Этаже 1-2-3 секции, возможно деление от 592 м².
Офис без отделки. Звоните!
Высототехнологичный офисный центр класса "А", состоящий из 3х независимых секций, объединенных единой территорией.
Штатная доступность от 2 станций метро - "Динамо" и "Петровский Парк" в пределах 5 минут пешком.
Оборудовано трехуровневый подземный паркинг на 550 машино-мест.
Планировка открытая. Офисная под чистовую отделку.
Безопасность, видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ.
Парковка: подземная. Лифты: 15 (Schindler).
Помещения: МТС, МегаФон, МТС, Теле-2.
Инфраструктура: столовая, центральная релейная, гостиная, банкет, кафе, медицинский центр, салон красоты, рестораны, кофейня.
Метраж указан без учета ВОМА, пометки в договоре будут прибавлять коридорный коэффициент 12,5-14% в зависимости от этажа.
Дополнительный вывоз: коммунальные по счетчикам и парковка если будет нужна.
Помещения предоставляются в состоянии "под отделку".
Страна базисная: 42 000 руб. за м² без НДС.
Эксплуатационные расходы: 7 500 руб. за м² в год без НДС.
Парковка Коэффициент парковки 1:250. Стоимость аренды машино-места - 18 000 руб./мес/место, не включая НДС.
Депозит 3 месяца.

От 592 до 2 018 м²
Площадь

15 из 17
Этажи

Свободно
Планировка

А
Класс

Расскажем, как удачно выбрать новый офис

Выборить объект на карте

Доступные площади

Площадь	Цена за м² в год	Цена за м² в мес.
592 м²	59 400 руб./м² в год	2 930 400 руб./мес.
892 м²	59 400 руб./м² в год	4 118 400 руб./мес.
1424 м²	59 400 руб./м² в год	7 048 800 руб./мес.
2018 м²	59 400 руб./м² в год	9 989 100 руб./мес.

Елена.
Предлагается офисное помещение в Бизнес-центре "Юлдаш" класса А, на 15 Этаже 1-2-3 секции, возможно деление от 592 м².
Офис без отделки. Звоните!
Высототехнологичный офисный центр класса "А", состоящий из 3х независимых секций, объединенных единой территорией.
Штатная доступность от 2 станций метро - "Динамо" и "Петровский Парк" в пределах 5 минут пешком.
Оборудовано трехуровневый подземный паркинг на 550 машино-мест.
Планировка открытая. Офисная под чистовую отделку.
Безопасность, видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ.
Парковка: подземная. Лифты: 15 (Schindler).
Помещения: МТС, МегаФон, МТС, Теле-2.
Инфраструктура: столовая, центральная релейная, гостиная, банкет, кафе, медицинский центр, салон красоты, рестораны, кофейня.
Метраж указан без учета ВОМА, пометки в договоре будут прибавлять коридорный коэффициент 12,5-14% в зависимости от этажа.
Дополнительный вывоз: коммунальные по счетчикам и парковка если будет нужна.
Помещения предоставляются в состоянии "под отделку".
Страна базисная: 42 000 руб. за м² без НДС.
Эксплуатационные расходы: 7 500 руб. за м² в год без НДС.
Парковка Коэффициент парковки 1:250. Стоимость аренды машино-места - 18 000 руб./мес/место, не включая НДС.
Депозит 3 месяца.

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/219621143/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for office space (Офис) in the business center "Алмаз" (Almaz) in Moscow. The area is 2,451 m². The price is 10,829,948 rubles per month. The listing includes a video and a detailed description of the office facilities.

Офис (А), 2 451 м²
 в бизнес-центре «Алмаз» (Троицк)
 Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский пр., 72с3. На карте
 Сокол - 8 мин. пешком, Аэропорт - 5 мин. на транспорте
 Панфиловская - 7 мин. на транспорте

10 829 948 Р/мес.
 53 023 Р за м² в год
 Скрыты за коммерческим ценем
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии
 +7 909 998-39-09
 SMS с сообщением и номером
 доставлены на Ваш Звонки
 В объявлении скрыт контактный номер
 Пользователь сообщает, что намерен опубликовать на сайте, от оставив
 объявление после проверки

2 451 м² **5 из 11** **Свободно** **А**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Аналитический отчет по зданию
 Алмаз, Троицк, Москва, Ленинградский проспект, 72с3.
 Что входит в PDF-отчет:
 • Аналитика цен за 3 года
 • Технические характеристики
 • Подборка похожих зданий с диапазоном цен
 • Права собственности и обременения по ним (при наличии выписки из Единого государственного реестра недвижимости)
 • Важные помещения и объявления с Циан
 • Кадастровый номер и стоимость
 • Формат готовой презентации
 • Информация по текущим арендаторам
 Купить отчет за 1 500 Р

Аренда офиса в бизнес-центре "Алмаз" от собственника без комиссии. Офис сдаётся с мебелью!
 БЦ расположен по адресу: Москва, САО, Ленинградский пр., 72с3.
 Шагловая доступность от ст.м. "Сокол" и "Аэропорт". Рядом - удобный выезд на Ленинградское и Волоколамское шоссе, ТТК.

Характеристики офисного помещения:
 Планировка: уют, красота, кабинеты;
 Отделка: готово для въезда;
 Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линия;
 Вентиляция: приточно-вытяжная;
 Кондиционирование: центральное.

Технические параметры бизнес-центра:
 Класс: А;
 Этажность: 8 эт;
 Общая площадь: 102 177 м²;
 Паркинг: подземный на 1 016 мест (стоимость - 24 000 руб./место в месяц);
 Высота потолков: 3,75 м;
 Инфраструктура: кафе "Икар", кафе "IQ Wine", "Кухнянная лавка Братия Караванов", отделение банка, банкоматы, аптеки, остановки общественного транспорта. В 50-ти минутах ходьбы расположены Чкаловский парк и парк Героев Первой мировой войны.

Арендная ставка: 53 023 руб./м² в год.
 НДС и ОРЕХ включены в арендную ставку.
 Возможность предоставления арендной комиссии.
 Подписание договора аренды напрямую с владельцем помещений.
 Минимальная арендная ставка. Без комиссии, процентов и надбавок.
 Заинтересованы оперативно организовать просмотр помещений в удобное для вас время и ответить на все интересующие вопросы.

10 829 948 Р/мес.
 53 023 Р за м² в год
 Скрыты за коммерческим ценем
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии
 +7 909 998-39-09
 SMS с сообщением и номером
 доставлены на Ваш Звонки
 В объявлении скрыт контактный номер
 Пользователь сообщает, что намерен опубликовать на сайте, от оставив
 объявление после проверки

Вз
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Bright Rich CORFAC International Moscow
 Доверенность на продажу
 На сайте: 8 лет
 Объекты в работе: 203
 Риэлтор
 Департамент офисной недвижимости
 Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/269362346/>

Офис (А), 800 м²
 в бизнес-центре БТЕ Арена парк (Строение 9)
 Москва (САО), р. и Автотрасса Ленинградский просп., 36С9, 14 этаж
 Дистанция: 5 мин. пешком до Савеловская, 17 мин. пешком до Петровский Парк, 10 мин. пешком

2 560 000 Р/мес
 33 470 руб. за м² в год
 Скорректировать цену
 Включены эксплуатационные расходы НДС без комиссии
+7 909 693-80-25
 ОМС включены в ежемесячные платежи на БТЕ Арена парк
 В объявлении указан контактный номер
 Пожалуйста, свяжитесь, что мы сможем ответить на ваши вопросы и ответить на ваши вопросы

800 м²
 Площадь
5 из 15
 Этаж
Свободно
 Помещение
A
 Класс

Аналитический отчет по объекту
 БТЕ Арена парк, Строение 9, Москва, Ленинградский проспект, 36С9

Что входит в РКО отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с детализацией цен
- Прогноз динамики и обновления по минимальным выплатам на Росреестр
- Базовые помещения и объявления с цен
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Арена Парк, Строение 9 - это офисное здание класса А, общей площадью 14 000 кв.м, расположенное в центральной части ММСК Арена Парк. Дизайнерская вывеска группы. Подземный паркинг.

Нюансы: 1-4;
 Лифты: Есть;
 Вентиляция: Приточно-вытяжная;
 Кондиционирование: Центральное;
 Безопасность: Круглосуточный доступ. Круглосуточная охрана. Контроль доступа. Система пожаротушения. Видеонаблюдение. Парковка: Подземная. Мусороулавливание.

Описание помещения: Цокольный этаж. Высота потолка до пола: 3,4 м. Панорамные виды на Петровский Парк.
 Планировка: открытая. Под чистовой отделкой. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 4.
 Лог: 27132

Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/264170057/>

Офис (А+), от 950 до 32 398 м²
 в деловом центре «АФИ2В»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской 2-я Брестовая ул., 48. На карте
 2 мин. пешком 30 мин. машиной

от 4 702 500 до 158 750 200 руб./мес.
 от 53 400 руб. за м² в год
 Соплатить за коммунальные услуги
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 963 678-76-03

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в рабочее время, пожалуйста, чтобы не было проблем с доставкой сообщений.

Попытка вызвать, что не было проблем с доставкой сообщений.

Написать

В3
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Bright Rich CORFAC International Moscow
 Доверенность
 На сайте: 8 лет
 Объекты в работе: 203

РИЭЛТОР
 Департамент офисной недвижимости

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 руб.

Площадь	Цена за м² в год	Цена за м² в мес.
950 м²	59 400 руб./м² в год	4 702 500 руб./мес.
1320 м²	53 400 руб./м² в год	5 974 000 руб./мес.
1662 м²	53 400 руб./м² в год	8 285 900 руб./мес.
2270 м²	59 400 руб./м² в год	11 236 500 руб./мес.
4420 м²	53 400 руб./м² в год	19 669 000 руб./мес.
5144 м²	63 000 руб./м² в год	27 006 000 руб./мес.
6920 м²	53 400 руб./м² в год	30 794 000 руб./мес.
10326 м²	58 800 руб./м² в год	50 597 400 руб./мес.
12596 м²	58 800 руб./м² в год	61 720 400 руб./мес.
32398 м²	58 800 руб./м² в год	158 750 200 руб./мес.

Аренда офиса в бизнес-центре «АФИ2В» от собственника без комиссии. Новый бизнес-центр! Единственный объект А+ класса в деловом центре Москвы!

Престижная локация - Центральный деловой и исторический район столицы с развитой инфраструктурой: рестораны, кафе и кофейни, магазины, гостиницы и главная транспортная артерия города - Ленинградский проспект.

Адрес: 2-я Брестовая улица, 50/2. До ст. м. «Белорусская» одна минута пешком!

Площадь: от 950 до 32 398 м², этаж 12.

Арендная ставка: от 58 200 до 63 000 руб./м² в год.
 НДС и ОПЕК включены в арендную ставку.

Планировка: орен. крас.
 Отделка: элит-бизнес.
 Включены: кондиционеры, лифты.
 Кондиционирование: центральное.
 Паркинг: трехуровневый подземный на 238 мест (стоимость - 30 000 руб./мес. в месяц).
 Налоговая: 10.

от 4 702 500 до 158 750 200 руб./мес.
 от 53 400 руб. за м² в год
 Соплатить за коммунальные услуги
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 963 678-76-03

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в рабочее время, пожалуйста, чтобы не было проблем с доставкой сообщений.

Попытка вызвать, что не было проблем с доставкой сообщений.

Написать

В3
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Bright Rich CORFAC International Moscow
 Доверенность
 На сайте: 8 лет
 Объекты в работе: 203

РИЭЛТОР
 Департамент офисной недвижимости

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 руб.

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/275375999/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The URL in the address bar is <https://www.cian.ru/rent/commercial/275375999/>. The listing is for a parking space (Машиноместо) in a multi-story building (Многоуровневая Парковка) located in Moscow, SAO, near the Bеговой station. The price is 19 000 RUB per month. The listing includes a photo of the parking space, a contact number (+7 965 116-61-28), and a description of the property. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 10:41 on 06.07.2022.

Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп. 35С2 На карте
Динamo - 6 мин. пешком Петровский Парк - 6 мин. пешком ЦСКА - 16 мин. пешком

19 000 Р/мес.
19 000 Р за м² в год.
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, без комиссии

+7 965 116-61-28
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении номер временный номер

Пожалуйста, смотрите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 31324458

6 фото

19 м² Площадь Многоуровневая Парковка Машиноместо Тип

Собственник, сдам в аренду изолированное машино-место (бокс) на -2 этаже подземного паркинга в ЖК Квартал апартаментов Искра-Парк. Бокс просторный - свободно поместится крупногабаритное легковое авто. Удобный выезд из паркинга, рядом с лифтом. Круглосуточная охрана паркинга, выезд по электронным картам. Сдается на длительный срок, от полугодия.

Аналог 2

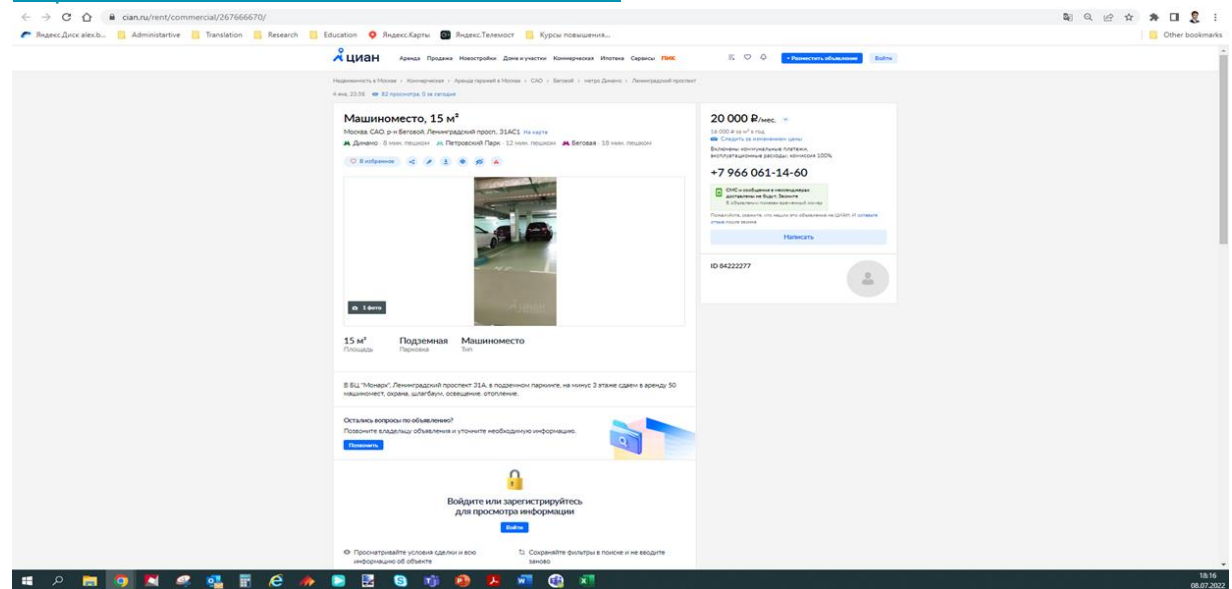
<https://www.cian.ru/rent/commercial/268922362/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the cian.ru website. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/268922362/>. The page title is "Гараж, 16 м²" (Garage, 16 m²). The location is "Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп. 52" (Moscow, SАО, r-n Aeroport, Leningradsky Prospekt 52). The listing includes a photo of the garage entrance and a list of nearby locations: "Аэропорт - 6 мин. пешком" (Airport - 6 min. walk), "Петровский Парк - 15 мин. пешком" (Petrovsky Park - 15 min. walk), and "Гражданская - 17 мин. пешком" (Grazhdanskaya - 17 min. walk). The price is listed as "20 000 Р./мес." (20,000 R./month) with a note "15 000 Р. за м² в год" (15,000 R. per sq.m per year). The contact information is "+7 966 027-05-01" and "+7 966 027-21-01". The listing is by "Вера Сибирицева" (Vera Sibiritskaya) with a profile picture and a note "Еще 9 объектов" (9 more objects). The listing is categorized as "16 м² Площадь" (16 m² Area), "Подземная Парковка" (Underground Parking), and "Гараж" (Garage). The browser's taskbar shows various icons and the system clock indicates 12:16 on 06.07.2022.

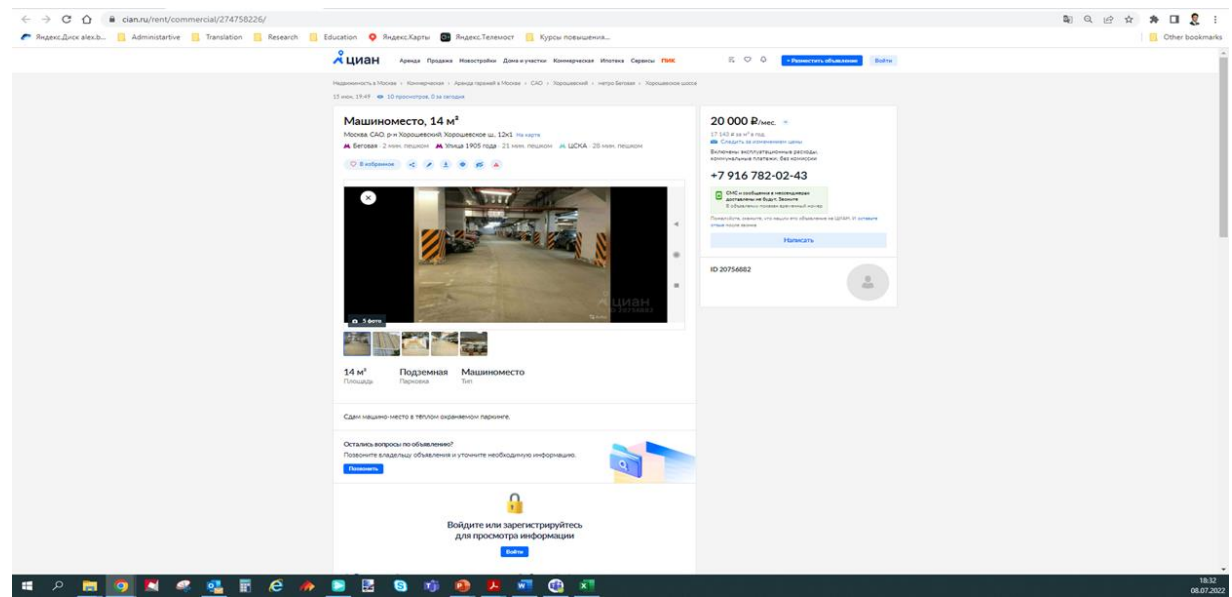
This screenshot shows the same real estate listing on cian.ru, but with additional details visible. The listing is for a "Гараж, 16 м²" (Garage, 16 m²) located at "Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп. 52" (Moscow, SАО, r-n Aeroport, Leningradsky Prospekt 52). The price is "20 000 Р./мес." (20,000 R./month) with a note "15 000 Р. за м² в год" (15,000 R. per sq.m per year). The contact information is "+7 966 027-05-01" and "+7 966 027-21-01". The listing is by "Вера Сибирицева" (Vera Sibiritskaya) with a profile picture and a note "Еще 9 объектов" (9 more objects). The listing is categorized as "16 м² Площадь" (16 m² Area), "Подземная Парковка" (Underground Parking), and "Гараж" (Garage). The listing includes a photo of the garage entrance and a list of nearby locations: "Аэропорт - 6 мин. пешком" (Airport - 6 min. walk), "Петровский Парк - 15 мин. пешком" (Petrovsky Park - 15 min. walk), and "Гражданская - 17 мин. пешком" (Grazhdanskaya - 17 min. walk). The listing also includes a section titled "БОНУС АГЕНТУ! БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ! ГОТОВЫ ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОР С НЕРЕЗИДЕНТОМ, КЮРЛИЦОМ, ПО БЕЗНАЛУ." (BONUS AGENT! NO COMMISSION! BARGAIN! READY TO SIGN CONTRACT WITH NON-RESIDENT, KYURLITSA, NO CASH). The text describes the parking space as "Предлагается парковочное место в ЖК 'Томидор' площадью 16 кв. м, вмещает полноценный кроссовер. Расположено по адресу Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп. 52 на -1 уровне, в непосредственной близости от входа в корпус, рядом въезд и выезд, не надо кататься по паркингу. Теплый многоуровневый подземный паркинг, светлый, оборудованный видеонаблюдением, круглосуточная охрана, на территории имеется мойка. Въезд под шлагбаум через пост охраны. Ближайшие станции Динамо, Петровский Парк, Савеловская, Белорусская, ЦСКА, Аэропорт, Гражданская. Непосредственная близость к Ленинградскому, Дмитровскому, Хорошевскому, Звенигородскому и Волоколамскому шоссе, удобный выезд на ТТК (третье транспортное кольцо), Садовое и Бульварное кольцо. Позвоните и узнайте условия прямо сейчас!" (Offered parking space in the residential complex 'Tomidor' with an area of 16 sq.m, suitable for a full-sized crossover. Located at Moscow, SАО, r-n Aeroport, Leningradsky Prospekt 52 on the -1 level, in the immediate vicinity of the entrance to the building, near the entrance and exit, no need to drive through the parking lot. Warm multi-level underground parking, bright, equipped with video surveillance, 24-hour security, there is a car wash on the territory. Entrance through a barrier gate through a security post. Nearest stations: Dinamo, Petrovsky Park, Savelskaya, Belorusskaya, CSKA, Aeroport, Grazhdanskaya. Immediate proximity to Leningradsky, Dmitrovsky, Khoroшеvsky, Zvenigorodsky and Volokolamsky highways, convenient exit to the TTK (third transport ring), Sadovoye and Bulvarnoye rings. Call and find out the conditions right now!). The browser's taskbar shows various icons and the system clock indicates 12:17 on 06.07.2022.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/267666670/>

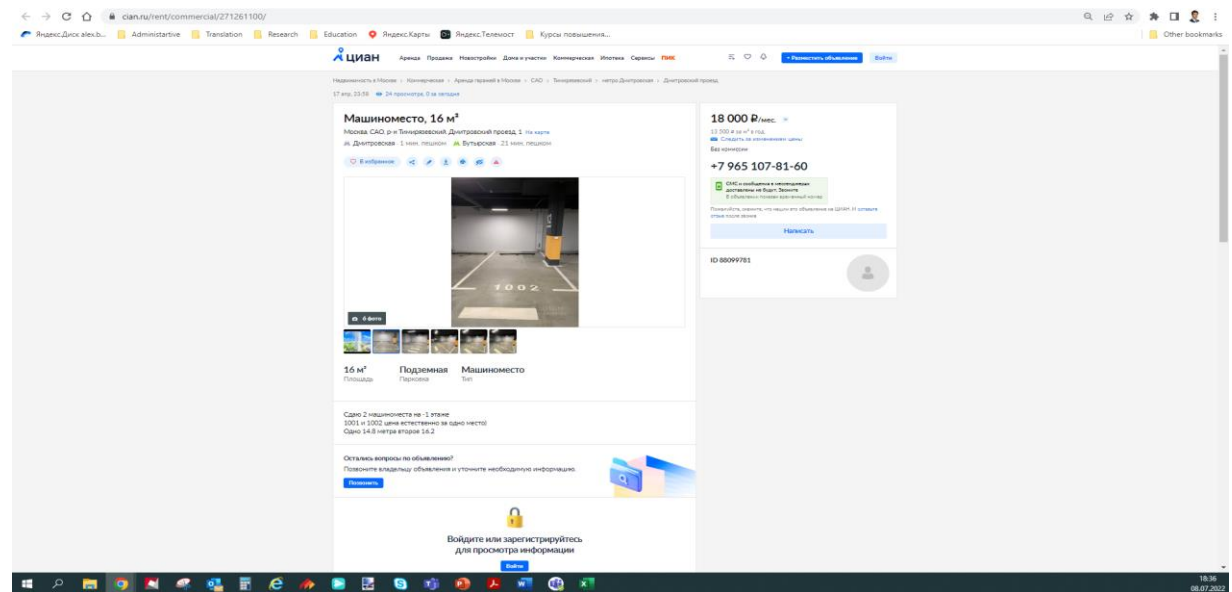


<https://www.cian.ru/rent/commercial/274758226/>



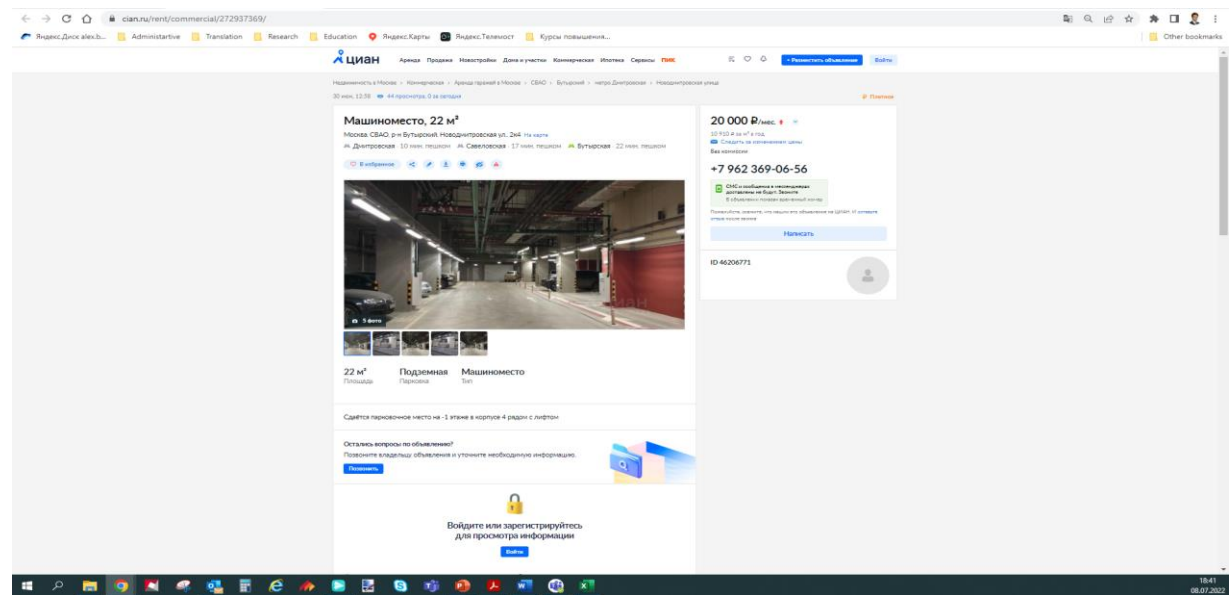
Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/271261100/>



Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/272937369/>



**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. Фирсова Е.А., тел. 97545.

А.А. Салькин

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

Россия, г. Москва

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

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

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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

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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

125009, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, 6-р Тверской, д. 26,

помещ. I, ком. 85

ИНН 7705637585

Расч. сч. 40702810500014539511

Кор. сч. 30101810300000000545

БИК: 044525545

От Страхователя:

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ЦАО Банк ВТБ.

Кор. сч. 301018107000000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

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

Исп. Фирсова Е.А., тел. 27545

ИНГОССТРАХ



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-134509/21

«08» июля 2022 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ООО «Комонвелс», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-134509/21 от «28» декабря 2021 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить раздел 1. «Страхователь» Договора страхования в следующей редакции:
«1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Комонвелс Партнершип»
125009, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, 6-р Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
ИНН 7705637585»
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «28» июля 2022 года.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и один - Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Комонвелс»

От Страхователя:
Вячеслав Игоревич Митурович, Заместитель финансового директора, действующий на основании Доверенности №48 от 03.12.2021



ИВАНОВ П.А.
ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР
ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 47
от 03/12/2021

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Галахов А.В., Заместитель Генерального директора по Корпоративным связям, действующий на основании Доверенности от 16.07.2022, удостоверенной нотариусом г. Москвы Ефремовой К.В., зарегистрирована в реестре за №77/181-н/77-2022-2-575



Исп. Фирсова Е.А., тел. 27545

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ

Финансовая модель для оцениваемых офисных помещений

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б			
Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»			
Сбережения плюс, Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - РД 2"			
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ			
РЕЗУЛЬТАТЫ			
Дата оценки	01.07.2022		
Дата начала построения денежных потоков	01.07.2022		
Рыночная стоимость (округлённо)	1 230 000 000 Р один миллиард двести тридцать миллионов		
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	361 632 Р		
Затраты на приобретение	0 Р		
NPV	1 226 616 093 Р		
Стоимость реверсии	1 682 824 225 Р		
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	494 766 Р		
NOI 1-го года	103 780 123 Р		
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	102 833 742 Р		
ERV 1-го года	125 846 250 Р		
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented		
Чистая начальная доходность, (по NOI)	8,44%		
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,36%		
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,23%		
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	52,5123		
EUR:RUR	54,6405		
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Безрисковая ставка дисконтирования	8,84%		
Премия за инвестирование	0,50%		
Премия за управление	0,50%		
Срок экспозиции, мес.	6		
Риск ликвидности	4,15%		
Ставка дисконтирования	14,00%		
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ			
Ставка капитализации	9,25%		
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/КВ. ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Офис	37 000 Р		14,00%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ			
Рост ERV			
Рост, год 1	30.06.2023	0,00%	
Рост, год 2	30.06.2024	8,60%	
Рост, год 3	30.06.2025	4,35%	
Рост, год 4	30.06.2026	4,00%	
Рост, год 5	30.06.2027	4,00%	
Рост, год 6	30.06.2028	4,00%	
Рост, год 7	30.06.2029	4,00%	
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ); ГОД ГОДОВОЙ РОСТ			
Рост, год (-1)	2021	6,70%	
Рост, год 1	2022	0,00%	
Рост, год 2	2023	8,60%	
Рост, год 3	2024	4,35%	
Рост, год 4	2025	4,00%	
Рост, год 5	2026	4,00%	
Рост, год 6	2027	4,00%	
Рост, год 7	2028	4,00%	
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ			
Отчисления в резерв	1,00%		
Кадастровая стоимость ЗУ	23 073 782 Р		
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%		
Кадастровая стоимость строения	458 131 494 Р		
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	103 780 123 Р	8,44%	
2-й год	109 526 593 Р	8,90%	
3-й год	115 139 687 Р	9,36%	
4-й год	122 191 335 Р	9,93%	
5-й год	137 326 772 Р	11,16%	
6-й год	143 618 573 Р	11,68%	
7-й год	149 308 549 Р	12,14%	
ПРОЧИЕ 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»

Финансовая модель для оцениваемых машиномест

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт» Сбережения плюс, Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - РД 2"			
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ			
РЕЗУЛЬТАТЫ			
Дата оценки	01.07.2022		
Дата начала построения денежных потоков	01.07.2022		
Рыночная стоимость (округлённо)	70 000 000 Р семьдесят миллионов		
Стоимость реверсии	77 206 140 Р		
NOI 1-го года	9 104 573 Р		
GLA	0,00 sq m		
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m		
ДОПУЩЕНИЯ			
USD:RUR	52,5123		
EUR:RUR	54,6405		
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Безрисковая ставка дисконтирования	8,84%		
Премия за инвестирование	0,50%		
Премия за управление	0,50%		
Срок экспозиции, мес.	6		
Риск ликвидности	4,15%		
Ставка дисконтирования	14,00%		
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ			
Ставка капитализации	9,25%		
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Парковка	176 000 Р	14,00%	
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО AREI			
	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ	
Рост ERV			
Рост, год 1	30.06.2023	0,00%	
Рост, год 2	30.06.2024	8,60%	
Рост, год 3	30.06.2025	4,35%	
Рост, год 4	30.06.2026	4,00%	
Рост, год 5	30.06.2027	4,00%	
Рост, год 6	30.06.2028	4,00%	
Рост, год 7	30.06.2029	4,00%	
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)			
	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ	
Рост, год (-1)			
Рост, год 1	2021	6,70%	
Рост, год 2	2022	0,00%	
Рост, год 3	2023	8,60%	
Рост, год 4	2024	4,35%	
Рост, год 5	2025	4,00%	
Рост, год 6	2026	4,00%	
Рост, год 7	2027	4,00%	
Рост, год 8	2028	4,00%	
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ			
Отчисления в резерв	1,00%		
Кадастровая стоимость ЗУ	3 365 801 Р		
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%		
Кадастровая стоимость строения	56 189 133 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	9 104 573 Р	13,01%	
2-й год	9 619 307 Р	13,74%	
3-й год	10 127 180 Р	14,47%	
4-й год	9 606 464 Р	13,72%	
5-й год	6 218 480 Р	8,88%	
6-й год	6 535 254 Р	9,34%	
7-й год	6 821 728 Р	9,75%	
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ			
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%		
Комиссия брокера при реверсии	0,50%		

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

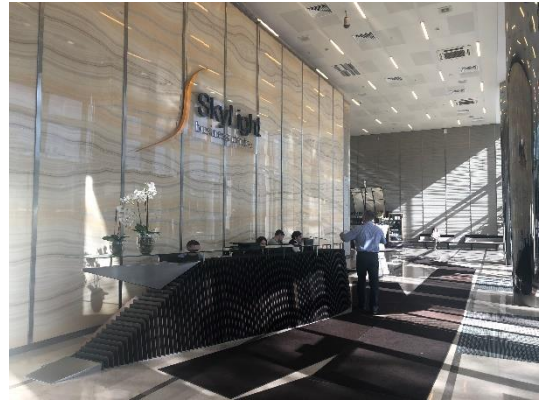
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВ АНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ , ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОН НЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИ Я ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ГODOBЩИНА ИНДЕКСАЦИИ																					
001	1	Арендатор	Парковка	425,20	36 м/м	Парковка	01.05.2021	13.04.2026	0	322 094,50 Р	0,00 Р	40 719,52 Р	281 374,98 Р	10 129 499 Р	5,00%	20.01.2023																					
0,00																																					
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт»																																					
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																					
ПЕРИОД		1				2				3				4				5				6				7				8							
		01.07.2022 30.09.2022 2022/2023				01.10.2022 31.12.2022 2023/2024				01.01.2023 30.09.2023 2024/2025				01.04.2023 30.09.2023 2025/2026				01.07.2026 30.09.2026 2026/2027				01.10.2026 31.12.2026 2027/2028				01.01.2027 30.09.2027 2028/2029				01.04.2027 30.09.2027 2029/2030							
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)		1,8%																																			
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД		2 553 189 Р				2 553 189 Р				2 596 205 Р				2 651 709 Р				2 680 848 Р				2 680 848 Р				2 756 611 Р				2 784 294 Р							
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																																					
Отчисления в резерв	1,00%	25 532 Р				25 532 Р				25 962 Р				26 517 Р				26 808 Р				26 808 Р				27 566 Р				27 843 Р							
		3 365 901 Р				3 365 901 Р				3 365 901 Р				3 365 901 Р				3 365 901 Р				3 365 901 Р				3 365 901 Р				3 365 901 Р							
		56 189 133 Р				56 189 133 Р				56 189 133 Р				56 189 133 Р				56 189 133 Р				56 189 133 Р				56 189 133 Р				56 189 133 Р							
Кадастровая стоимость строения		266 898 Р				266 898 Р				280 946 Р				280 946 Р				280 946 Р				280 946 Р				280 946 Р				280 946 Р				280 946 Р			
Налог на имущество		12 622 Р				12 622 Р				12 622 Р				12 622 Р				12 622 Р				12 622 Р				12 622 Р				12 622 Р				12 622 Р			
Арендные платежи за землю	1,50%																																				
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ																																					
Комиссия брокера по сдаче в аренду		0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р							
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ		305 052 Р				305 052 Р				319 529 Р				320 085 Р				320 376 Р				320 376 Р				321 134 Р				321 410 Р							
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		2 248 137 Р				2 248 137 Р				2 276 675 Р				2 331 624 Р				2 360 472 Р				2 360 472 Р				2 435 478 Р				2 462 884 Р							
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																																					
Ставка капитализации	9,25%																																				
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	77 206 140 Р																																				
Комиссия брокера при реверсии	-386 031 Р																																				
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																																					
Парковка	Ставка диск.	14,00%	0,9838				0,9521				0,9214				0,8917				0,8629				0,8351				0,8082				0,7822						
			2 553 189 Р				2 553 189 Р				2 596 205 Р				2 651 709 Р				2 680 848 Р				2 680 848 Р				2 756 611 Р				2 784 294 Р						
Денежный поток	Дисконтированный денежный поток		2 511 712 Р				2 430 769 Р				2 382 067 Р				2 364 471 Р				2 313 419 Р				2 238 866 Р				2 227 949 Р				2 177 803 Р						
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости	Ставка диск.	14,00%	0,9838				0,9521				0,9214				0,8917				0,8629				0,8351				0,8082				0,7822						
			-305 052 Р				-305 052 Р				-319 529 Р				-320 085 Р				-320 376 Р				-320 376 Р				-321 134 Р				-321 410 Р						
Дисконтированный денежный поток			-300 096 Р				-290 425 Р				-294 405 Р				-285 412 Р				-276 486 Р				-267 557 Р				-259 547 Р				-251 399 Р						
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	Ставка диск.	14,00%	0,9678				0,9366				0,9064				0,8772				0,8489				0,8216				0,7951				0,7695						
			0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р						
Total	Денежный поток		2 248 137 Р				2 248 137 Р																														
Дисконтированный денежный поток			2 211 616 Р				2 140 343 Р																														
ЧИСТАЯ ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ		70 084 112 Р				70 000 000 Р																															

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



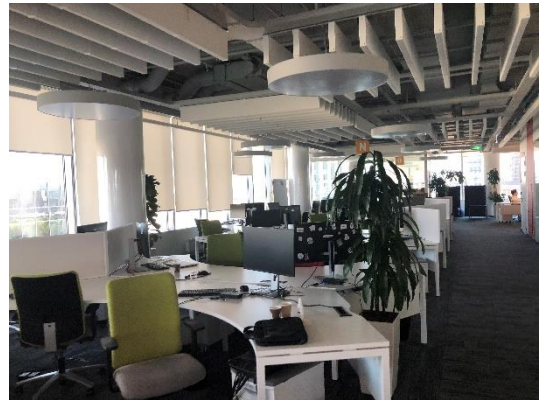
Фасад комплекса



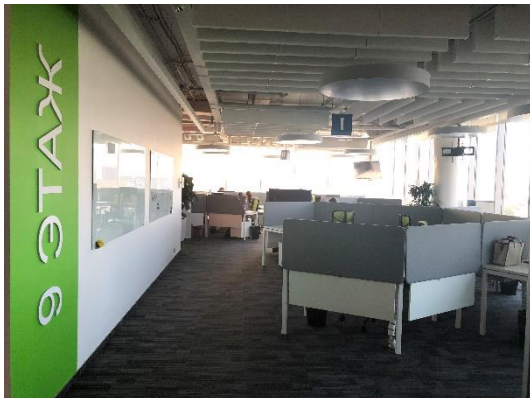
Лобби здания (на 1 этаже)



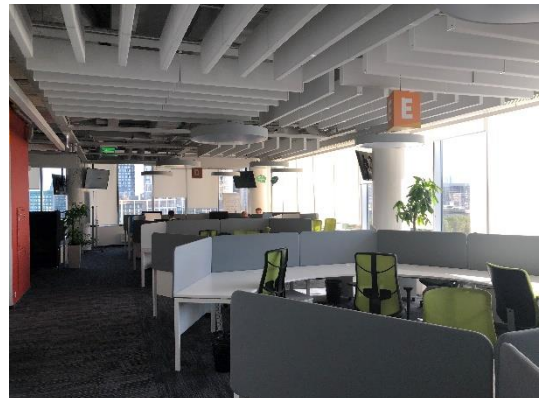
Офисные помещения (на 10 этаже)



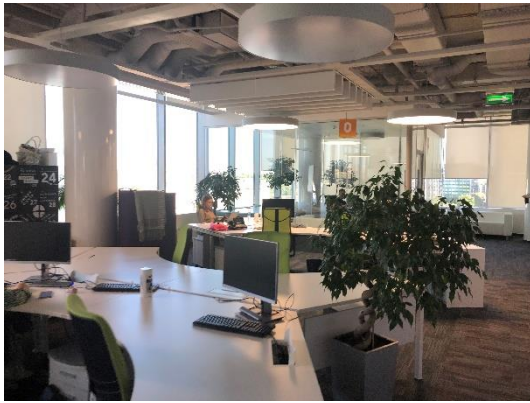
Офисные помещения (на 10 этаже)



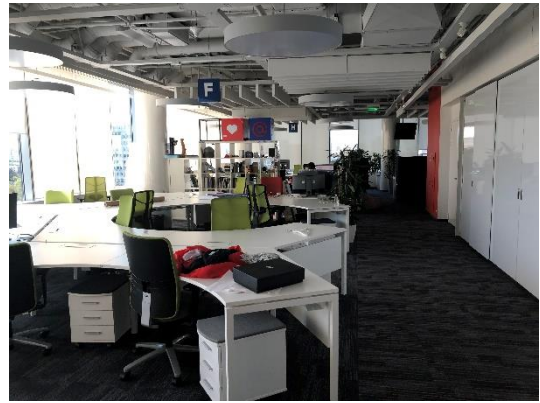
Офисные помещения (на 9 этаже)



Офисные помещения (на 9 этаже)



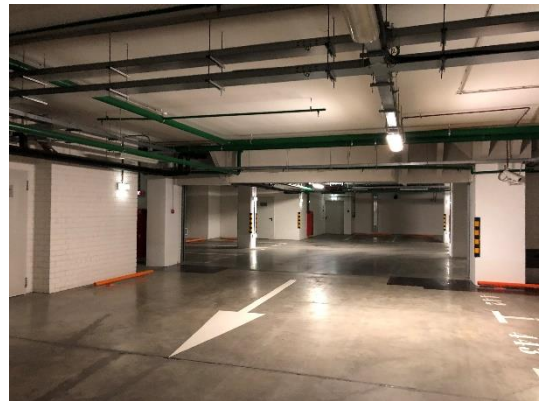
Офисные помещения (на 8 этаже)



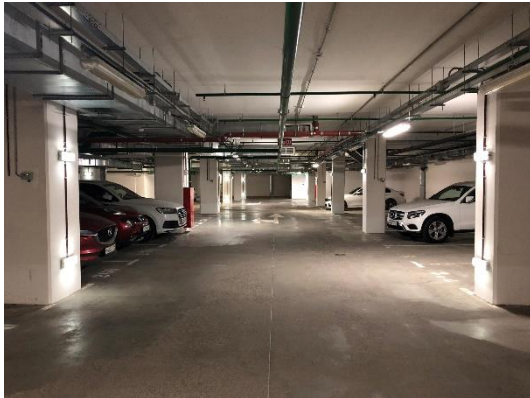
Офисные помещения (на 8 этаже)



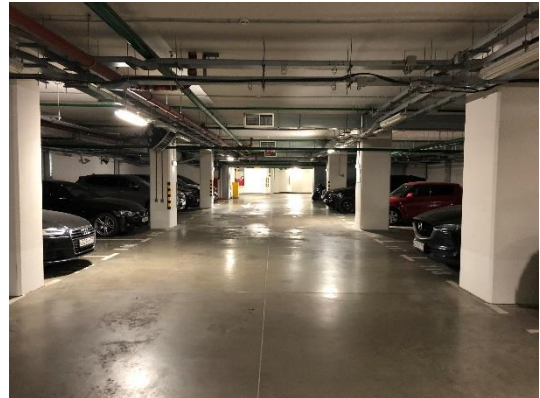
Подземный паркинг (на -5 этаже)



Подземный паркинг (на -4 этаже)



Подземный паркинг (на -3 этаже)



Подземный паркинг (на -2 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ И ПОЛОЖЕНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ

1. ПРЕАМБУЛА

- 1.1. Настоящие основные условия и положения назначения оценщиков (далее – «Основные условия и положения») применяются ко всем видам оценочных услуг (отличных от услуг агентирования и других профессиональных услуг, к которым применяются иные условия), оказываемых компанией (далее – «Исполнитель», или «Оценщик») клиенту (далее – «Заказчик»), которому был направлен договор на оказание услуг по оценке недвижимого имущества (далее – «Договор»). Эти условия применяются отдельно для каждой предоставляемой Заказчику услуги по оценке.
- 1.2. Основные условия и положения следует рассматривать совместно с соответствующим Договором и основными принципами оценки (далее – «Принципы оценки»). В случае какой-либо неопределенности или противоречий между Договором, Принципами оценки и настоящими Основными условиями и положениями, преимущество имеют положения, содержащиеся в Договоре. Настоящие Основные условия и положения и соответствующий Договор могут изменяться только по письменному соглашению Сторон. Исполнитель регулярно пересматривает и обновляет Основные условия и положения, их новые редакции будут направлены Заказчику и согласованы с Заказчиком.

2. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

- 2.1. Исполнитель обязуется использовать все необходимые ресурсы для предоставления услуг и консультаций, описанных в соответствующем Договоре, на основании полученных от Заказчика инструкций. Исполнитель проинформирует Заказчика при необходимости внесения изменения в состав услуг или привлечения третьих лиц для оказания услуг. Если иное не согласовано в Договоре, письменное согласие Заказчика для привлечения третьих лиц не требуется; в таком случае привлечение третьего лица не повлечет увеличения вознаграждения Исполнителя, и Исполнитель останется ответственным перед Заказчиком за действия или бездействия третьего лица, привлеченного для оказания услуг.

3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОПЛАТЫ

- 3.1. База для расчета стоимости услуг (вознаграждения) Исполнителя приведена в соответствующем Договоре.
- 3.2. Вознаграждение Исполнителя не включает налога на добавленную стоимость (НДС), который подлежит уплате дополнительно по ставке, установленной законодательством РФ и действующей на дату оказания услуг по соответствующему Договору.
- 3.3. Оплата счета Исполнителя производится в течение 10 (десять) рабочих дней после получения Заказчиком оригинала счета путем перечисления денежных средств на указанный Исполнителем счет.
- 3.4. Если оценка производится для кредитора в отношении обеспечения кредита, и согласовано, что услуги Исполнителя оплачиваются заемщиком, то в случае, если указанный заемщик не исполняет своих обязанностей перед Исполнителем в полном объеме, за Заказчиком сохраняется основная ответственность по оплате услуг Исполнителя. Выплата вознаграждения Исполнителя не зависит от выбора кредита или от исполнения других кредитных условий.
- 3.5. Если Заказчик не оспаривает сумму, указанную в счете, или какую-либо ее часть, в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней после даты выставления указанного счета, считается, что Заказчик принял счет в полном объеме.
- 3.6. Если Заказчик потребует от Исполнителя оказать дополнительные услуги, не включенные в состав Договора или задания на оценку, состав, сроки и стоимость дополнительных услуг устанавливаются по письменному соглашению Сторон.
- 3.7. При изменении цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также адресата результатов оценки, за Исполнителем сохраняется право получения дополнительного вознаграждения. Соответствующие изменения должны быть согласованы Сторонами в письменном виде.
- 3.8. В случае отказа Заказчика от предоставленных Исполнителем услуг до завершения оказания услуг, Заказчик выплачивает Исполнителю обоснованную часть вознаграждения в соответствии с данным пунктом и возмещает другие оговоренные затраты.

Стороны соглашаются, что передача предварительных результатов оценки (т.е. расчетов, представленных в виде финансовой модели, отправленной в электронном виде в формате Excel на

адрес электронной почты Заказчика) составляет 50% объема услуг по заданию на оценку, передача предварительного отчета об оценке (т.е. предварительной версии отчета, отправленной в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика) составляет 75% от объема услуг по оценке по заданию на оценку. В случае получения Исполнителем отказа от Договора после момента передачи указанным промежуточных итогов работ по Договору, Заказчик должен выплатить Исполнителю частичное вознаграждение за оказанные услуги пропорционально объему выполненных услуг. Во избежание сомнений, промежуточный итог работы Исполнителя по Договору не является результатом оценочной деятельности Исполнителя, в виду чего может не соответствовать требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности» и будет расцениваться Сторонами как консультационная услуга.

- 3.9. Если Исполнителю поручено предоставлять услуги одному из филиалов Заказчика или аффилированной компании, или если Заказчик впоследствии требует заменить его на завершающем этапе другой компанией, и Исполнитель окажется не в состоянии, по любой причине, потребовать или получить оплату любых неуплаченных сумм, за Заказчиком сохраняется основная ответственность по уплате указанных неуплаченных сумм, если указанный филиал, аффилированная или иная компания не исполняет своих обязанностей по оплате услуг Исполнителя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСВОЕВРЕМЕННУЮ ОПЛАТУ

- 4.1. В случае, если после приемки услуг, оказанных по Договору, Заказчик задерживает оплату услуг, по письменному требованию Исполнителя Заказчик обязан оплатить неустойку в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости услуг.

5. ИЗДЕРЖКИ

- 5.1. Если иное не согласовано в Договоре и (или) задании на оценку, Заказчик обязан компенсировать Исполнителю все затраты, понесенные Исполнителем при оказании услуг, в том числе командировочные расходы, расходы на транспорт и проживание. Компенсация расходов осуществляется Заказчиком на основании счета Исполнителя, к которому должны быть приложены надлежащим образом заверенные документы, подтверждающие факт осуществления соответствующих расходов.

6. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ КЛИЕНТА

- 6.1. Если Заказчик предоставляет Исполнителю любые данные об объекте недвижимости, которые необходимы или целесообразны для надлежащего оказания услуг Исполнителем, Заказчик понимает, что Исполнитель полагается на точность, полноту и согласованность любых данных, предоставляемых Заказчиком или от имени Заказчика, и, если иное не установлено письменным соглашением Сторон, Исполнитель не проводит каких-либо исследований для подтверждения указанных данных. Исполнитель не принимает на себя ответственности за любые неточности или ошибки, содержащиеся в информации, предоставленной Заказчиком или от имени Заказчика, вне зависимости от того, была ли подготовлена указанная информация непосредственно Заказчиком или третьей стороной, а также от того, представлялась ли указанная информация Исполнителю непосредственно Заказчиком или третьей стороной, и Заказчик обеспечивает Исполнителю возмещение в случае возникновения соответствующей ответственности Исполнителя. Если оценка Исполнителя требуется для цели приобретения или обеспечения кредита, Заказчик признает, что полное исследование правового титула и любых вопросов, связанных с арендными отношениями, является обязанностью юристов Заказчика. Исполнитель также вправе требовать дополнительного вознаграждения, если обновленная информация, предоставленная Заказчиком после начала оказания услуг, повлекла за собой существенные изменения в расчетах Исполнителя.

7. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ И БОРЬБА С КОРРУПЦИЕЙ

- 7.1. Исполнитель располагает процедурами управления конфликтами интересов, рассчитанными на исключение возможности работы Исполнителя с одним клиентом по вопросам, которые противоречат или могут противоречить интересам другого клиента Исполнителя. Если Заказчику известно или становится известным о возможном конфликте указанного типа, Заказчик должен незамедлительно проинформировать об этом Исполнителя. При возникновении конфликта указанного характера, Исполнитель, с учетом ограничений, накладываемых соответствующими законодательными и нормативными актами, а также с учетом интересов и пожеланий Заказчика, интересов и пожеланий другого клиента, принимает решение относительно возможности продолжения работы с обоими клиентами (например, путем формирования отдельных групп с соответствующим разделением функций), только с одним, или ни с одним из клиентов. Если Исполнитель сочтет, что какой-либо потенциальный или фактический конфликт интересов не может быть разрешен надлежащим образом, Исполнитель в кратчайшие сроки проинформирует об этом Заказчика и проконсультируется с Заказчиком.

8. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

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

9. ПРЕКРАЩЕНИЕ УСЛУГ ПО УВЕДОМЛЕНИЮ

- 9.1. Если для оказания услуг не установлено фиксированного периода времени, любая из сторон может прекратить исполнение поручения, передав другой стороне письменное уведомление за 14 (четырнадцать) рабочих дней.
- 9.2. При прекращении по уведомлению, Заказчик обязан незамедлительно выплатить полную сумму вознаграждения, начисляемую за оказанные услуги и проведенные работы до даты прекращения (а также согласованную сумму выплаты за досрочное прекращение) и оплатить все расходы или издержки, которые Исполнитель понес или должен понести на дату прекращения.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 10.1. В случае непредоставления Заказчиком в установленный срок информации, предусмотренной Договором и (или) заданием на оценку, Исполнитель оставляет за собой право приостановить оказание услуг по Договору до предоставления всей недостающей информации и документации. Заказчик принимает на себя ответственность за непредставление или представление не соответствующей действительности информации, а также за несвоевременное предоставление информации, повлекшее ненадлежащее выполнение Исполнителем обязательств по Договору. Исполнитель не несет ответственности за недостоверность предоставленной Заказчиком информации и за объективность результатов оценки, основанных на такой информации.
- 10.2. Суммы возмещения убытков или ущерба подлежат начислению (выплате) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, только на основании судебных актов либо письменного признания сумм убытков, ущерба.

Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также условиями Договора с учетом ограничения ответственности Исполнителя в тех случаях, когда такое ограничение ответственности Исполнителя не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

- 10.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика(-ов) возместить убытки, причиненные Заказчику или имущественный вред, причиненный третьи лицам, на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика(-ов) в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным страховщиком с действующим сроком страхования на период оказания услуг в размере суммы убытков, понесенных Заказчиком вследствие нарушения Оценщиком(-ами) договора на проведение оценки, и причиненный вред имуществу третьих лиц в результате нарушения Оценщиком(-ами) требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Размер дополнительной ответственности Исполнителя ограничивается страховой суммой, указанной в соответствующем полисе(-ах). Дополнительная ответственность Исполнителя наступает субсидиарно при недостаточности страховой суммы в соответствии с полисом(-ами) страхования ответственности Оценщика(-ов) при осуществлении ими оценочной деятельности. Основанием наступления дополнительной ответственности Исполнителя является вступившее в законную силу решение (постановление) арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанное страховщиком и Исполнителем наступление страхового случая, указанного в соответствующем полисе(-ах).
- 10.4. За исключением случаев, указанных в п. 10.2, 10.3 выше, ответственность Исполнителя по возмещению убытков Заказчика вследствие неисполнения / ненадлежащего исполнения Договора ограничена суммой в размере двадцатикратного вознаграждения, полученного Исполнителем по соответствующему заданию на оценку. При этом Исполнитель несет ответственность по возмещению ущерба при наличии вины и только за реальный ущерб и не несет ответственности перед Заказчиком или третьими лицами за:
- любые формы упущенной выгоды;
 - любые не прямые, дополнительные или косвенные потери как бы то ни было вызвано без ограничений: (а) не прямые убытки, (б) ущерб для бизнеса, (с) ущерб для гудвилла, (д) потеря

права пользования денежными средствами; и (е) потеря возможностей, также Стороны осознают, что подпункты данного пункта делимы.

- 10.5. Исполнитель не отвечает за убытки, ущерб, затраты, претензии или расходы, вызванные действиями третьей стороны. Исполнитель не несет ответственности за недостоверность информации, предоставленной ему Заказчиком; государственными и муниципальными органами, организациями и предприятиями; юридическими и физическими лицами, для которых предоставление информации является видом деятельности. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе информации, предоставленной Заказчиком и содержащей недостоверные сведения, и не обязан проверять достоверность полученной информации.
- 10.6. За исключением случаев непосредственной, а не от имени Заказчика, выдачи Исполнителем поручений третьим лицам, Исполнитель не отвечает за продукцию или услуги, предоставленные третьими лицами, а также от Исполнителя не требуется проверять или контролировать указанных третьих лиц, независимо от того, являются ли услуги или продукция третьих лиц побочными либо основными в оказании услуг.
- 10.7. Ничто в Договоре не исключает или ограничивает ответственность Исполнителя: (i) за смерть или телесные повреждения, вызванные небрежностью Исполнителя; (ii) по любому вопросу, по которому было бы незаконно для Исполнителя исключить или попытаться исключить ответственность Исполнителя и (iii) за мошенничество или мошеннические искажения.
- 10.8. Исполнитель освобождается от исполнения своих обязанностей в том объеме, в котором их исполнение задерживается или которому препятствуют обстоятельства вне пределов разумного контроля Исполнителя (например, забастовка, стихийное бедствие или террористический акт). Как только Исполнителю станет известно о любых обстоятельствах, которые приводят или могут привести к неспособности или задержке исполнения Исполнителем своих обязанностей, он уведомит Заказчика наиболее быстрым из доступных на данное время способов.
- 10.9. Структура стоимости услуг Исполнителя формируется с учетом указанных ограничений ответственности и уровня страхования профессиональной ответственности в отношении предоставляемых услуг.
- 10.10. Исполнитель несет ответственность за выполнение оказанных услуг только перед Заказчиком. Однако, если Заказчиком будет предложено направить финальный отчет Исполнителя другому лицу (лицам) или разрешить его использование другим лицом (лицами), Исполнитель рассмотрит такое предложение в отношении указанных лиц, при условии выплаты дополнительного вознаграждения и компенсации дополнительных расходов. Там где Исполнитель разрешает полагаться на финальный отчет третьему лицу или лицам, он делает это на том основании что условия Договора будут применены к этим третьим лицам, как если бы они были стороной Договора. Там, где Исполнитель дает разрешение полагаться на финальный отчет третьему лицу, Заказчик обязан предоставить адресату финального отчета всю информацию об условиях Договора и получить от адресата письменное согласие с условиями использования финального отчета, изложенными в Договоре.
- 10.11. Там где Заказчик предоставляет копию и/или разрешает другой стороне или сторонам полагаться на финальный отчет об оценке без получения письменного согласия Исполнителя и не предоставляет Исполнителю письменное согласие какой-либо другой стороны или сторон, которые получили финальный отчет Исполнителя, с Договором Исполнителя (в соответствии с пунктом 10.9 выше), Заказчик соглашается защитить Исполнителя от любых и всех обязанностей, возникших в отношении финального отчета у подобной неуполномоченной стороны.
- 10.12. Несмотря на пункт 10.9 выше, там где финальный отчет об оценке подготовлен или разрешен к использованию в целях открытой эмиссии ценных бумаг в соответствии с биржевыми правилами листинга, предложения (напрямую или через посредников), или проспект акционерам, Заказчик соглашается освободить Исполнителя от любых и всех обязательств по возмещению вреда, превышающего совокупный предел ответственности Исполнителя (п. 10.4 выше), любому лицу, которое не подтвердило Исполнителю в письменной форме свое согласие с настоящим Договором, являющийся результатом использования ими финального отчета об оценке Исполнителя.

11. ЗАЩИТА ДАННЫХ

- 11.1. Исполнитель (совместно со своими международными партнерами, группами компаний и аффилированными организациями) осуществляет функции контроля всех персональных данных, собранных при оказании данных услуг. Исполнитель использует указанные персональные данные и информацию, полученную им из иных источников в рамках оказания услуг, администрирования и обслуживания клиентов, при проведении маркетинга и в процессе анализа предпочтений Заказчика. Исполнитель может хранить такие персональные данные в указанных целях в течение разумного срока. Исполнителю может потребоваться, в указанных целях, раскрыть эти данные своим поставщикам услуг и агентам. Исполнитель может раскрывать персональные данные в целях

соблюдения нормативных требований, и Заказчик может запросить, в письменном виде и после соответствующей оплаты, копии хранящихся у Исполнителя данных о Заказчике .

- 11.2. Исполнитель может, в рамках проведения маркетинга, раскрывать персональные данные Заказчика своим международным партнерам, группам компаний и аффилированным организациям, а также деловым партнерам Исполнителя, которые могут располагаться в странах и юрисдикциях, не обеспечивающих такой же уровень защиты данных, как в стране Заказчика, а также Исполнитель может предоставить Заказчику и сотрудникам Заказчика информацию о продукции и услугах, предоставляемых другими организациями. Исполнитель или деловые партнеры Исполнителя могут связываться с Заказчиком и сотрудниками Заказчика, непосредственно или через агентов Заказчика, по почте, телефону, электронной почте, посредством службы коротких сообщений (SMS) или иных электронных средств связи, с предложением информации, товаров или услуг, которые могут представлять интерес для Заказчика. Предоставляя Исполнителю персональные данные о Заказчике или сотрудниках Заказчика, (вне зависимости от того, насколько засекреченными считаются указанные данные), содержащие номера телефонов и адреса электронной почты, Заказчик и сотрудники Заказчика соглашаются на контакты в указанных целях с использованием указанных способов.

12. ЭЛЕКТРОННЫЕ СРЕДСТВА СВЯЗИ

- 12.1. Заказчик и Исполнитель могут связываться между собой по электронной почте, с приложением данных в электронном виде. Соглашаясь на такой способ связи, Заказчик и Исполнитель принимают сопутствующие риски (включая риск перехвата и несанкционированного доступа к таким сообщениям, риск искажения сообщений, а также риск повреждения вирусами или иными вредными воздействиями). При возникновении спора никто из Сторон не будет оспаривать юридического статуса электронного документа, и система Исполнителя должна считаться доказательством, определяющим факт электронных сообщений и документов.

13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 13.1. Исполнитель обязан сохранять в секрете сведения о клиентах и о каких-либо результатах работ по оценке, если иное прямо не следует из условий Договора. Заказчик соглашается, что Исполнитель может, если это потребует его страховщикам или консультантам, предоставлять им сведения о любых обязательствах, в рамках которых Исполнитель работает для Заказчика, и что Исполнитель также может раскрывать конфиденциальную информацию, относящуюся к деятельности Заказчика, только если это требуется в рамках исполнения требований законодательных и нормативных актов или в целях страхования.
- 13.2. В соответствии с п. 13.1 Стороны соглашаются ни при каких обстоятельствах не раскрывать засекреченные детали сделок или консультаций Исполнителя без согласия другой стороны. Каждая из Сторон вправе сообщать третьим лицам (например, на презентациях, в докладах и беседах) и/или публиковать (в брошюрах или в рекламных и иных письменных материалах) сведения о том, что Исполнитель оказывает услуги Заказчику.
- 13.3. Исполнитель оказывает услуги Заказчику только для использования Заказчиком и только в согласованных с Исполнителем целях. Исполнитель не несет ответственности перед любыми третьими лицами в отношении услуг. Заказчик не должен, полностью или частично, ссылаться на консультации Исполнителя или сообщать о них третьим лицам, устно, в годовых отчетах, или в иных документах, рекламах или объявлениях, без предварительного письменного согласия Исполнителя, предоставление которого осуществляется исключительно по усмотрению Исполнителя .
- 13.4. Исполнитель не разрешает любых ссылок на услуги Исполнителя, если они не содержат достаточных разъяснений относительно всех специальных допущений и/или ограничений (при их наличии), сопровождающих оказание услуг. Во избежание неопределенности, разрешение Исполнителя требуется независимо от того, упоминается ли наименование Исполнителя, и объединяются ли консультации Исполнителя с другими материалами.

14. ПЕРЕДАЧА ПРАВ

- 14.1. Ни одна из Сторон не вправе уступать любые права и обязанности, возникающие в результате Договора, без предварительного письменного согласия другой Стороны, в получении которого не должно быть необоснованно отказано.

15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 15.1. Если какое-либо положение настоящих Основных условий и положений признается любым судом, органом правосудия или административным органом надлежащей юрисдикции, полностью или частично незаконным, недействующим, ничтожным, оспоримым, необеспеченным правовой санкцией или необоснованным, такое положение, в степени его незаконности, недействительности,

ничтожности, оспоримости, необеспеченности правовой санкцией или необоснованности, считается исключенным, а оставшиеся положения Основных условий и положений сохраняет полную силу и действие.

- 15.2. Неспособность или задержка со стороны Заказчика или Исполнителя полностью или частично привести в исполнение какое-либо положение Договора не должны считаться отказом от любых прав Заказчика или Исполнителя соответственно согласно Договору.
- 15.3. Никакое условие соответствующего Договора или настоящих Основных условий и положений не предназначено для того, чтобы принести пользу или быть исполненным любым человеком, который не является стороной настоящих условий.
- 15.4. Настоящие Общие условия и положения регулируются и истолковываются в соответствии с российским законодательством.

Стороны будут стремиться разрешать все споры путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров и разногласий между Сторонами обязателен. Срок ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней с даты ее получения. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации в соответствии с его Регламентом. Применимым правом в этом случае будет являться материальное право Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 2.1. В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), а также в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 основные понятия оценочной деятельности:

- (i) Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

- (ii) 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.

- (iii) Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- (iv) Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.
- (v) Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ПРИМЕНИМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1. Если Заказчиком не выдано иных указаний, Исполнитель предоставляет Услуги в отношении любого объекта недвижимости, исходя из допущения, что:

- (i) объект и любые существующие здания не имеют конструкционных дефектов;
- (ii) все здания были построены с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость самого объекта или состояние здания;
- (iii) 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;
- (iv) дороги и коллекторы, обслуживающие здание, были обгорожены, и что объект имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- (v) отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект недвижимости, на строительство, на находящиеся на объекте недвижимости здания, в отношении которых оказываются Услуги, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что мы не отвечаем за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является Вашей обязанностью;
- (vi) все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта недвижимости соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожаробезопасности и охране труда и здоровья);
- (vii) объект недвижимости и все находящиеся на нем здания соответствуют требованиям к проектированию и строительству и имеют соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- (viii) 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;
- (ix) в состав объекта недвижимости входят сооружения и оборудование, которые, при предполагаемой продаже, обычно являются его частью, однако сооружения и оборудование, связанные с производственным процессом, осуществляемым на объекте недвижимости, а также движимость, присоединенная арендаторами к объекту недвижимости в целях бизнеса, исключаются из его состава;
- (x) отражая потенциал развития любого объекта, что здание построено с использованием материалов хорошего качества и мастеров первого класса;
- (xi) договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- (xii) все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- (xiii) все помещения, которые не сдаются внаем и не заняты заемщиком или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;

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

4. СТРУКТУРА

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

5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И УСТАВНЫЕ НОРМЫ

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

6. ИСКЛЮЧЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 6.1. Исполнитель не проверяет правоустанавливающие документы и, соответственно, полагается на то, что предоставленная ему информация является полной и достоверной. При отсутствии данных об обратном, Исполнитель допускает, что отсутствуют особые обременительные ограничения, обязательства или иные обременения, и что объект недвижимости обладает законным и несомненным правовым титулом. При предоставлении Исполнителю документов, Исполнитель принимает их к рассмотрению, но не принимает на себя ответственности за их юридическое толкование.
- 6.2. Исполнитель будет принимать во внимание любую информацию об улучшении арендаторами арендуемых помещений, которую Заказчик может предоставить Исполнителю. Однако, если степень изменений или улучшений не будет подтверждена, Исполнитель предполагает, что помещение было сдано с теми изменениями и улучшениями, которые Исполнитель наблюдал во время инспекции (или, в случае непроведения инспекции, с теми, которые описаны в предоставленной Заказчиком информации).
- 6.3. При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- 6.4. Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты инспекции и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размера каждого объекта недвижимости, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- 6.5. В случаях, когда сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

- 6.6. 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.
- 6.7. Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- 6.8. Любые предоставленные оценочные цифры не включают НДС, если в отчете об оценке не указано иное.
- 6.9. Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- 6.10. Если иное не указано в Договоре, каждый объект недвижимости оценивается отдельно; в случае оценки портфеля объектов недвижимости, Исполнитель предполагает, что объекты недвижимости будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно.
- 6.11. Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- 6.12. Валюта результатов оценки указывается в задании на оценку. Если необходимо представить отчет в другой валюте и если стороны не договорились об ином, Исполнитель применяет обменный курс равный официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки.
- 6.13. Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- 6.14. В случаях, когда Исполнителю поручено предоставить стоимость текущих расходов по восстановлению для целей страхования, такая стоимость предоставляется только в качестве общего руководства без какой-либо гарантии. Формальная приблизительная оценка для целей страхования может быть предоставлена только нормировщиком или другим лицом со значительным опытом в сфере определения расходов на восстановление. Объект не будет осмотрен строительным инспектором или квалифицированным оценщиком стоимости строительства, Исполнитель будет основываться на затратах, полученных из универсальных реестров затрат на строительство. Заказчик не должен полагаться на него как на основание для страховой защиты.

7. ОЦЕНКА ГОСТИНИЦ

- 7.1. Гостиницы и иные аналогичные объекты недвижимости обычно продаются как операционные виды бизнеса, включая отделку, мебель и оборудование. Новый собственник может далее пользоваться услугами действующего персонала, а также, возможно, руководства, а также ожидает получения доход от имеющихся в базах данных гостиницы бронирований, что является важным элементом продолжения нормального хода бизнеса гостиницы.
- 7.2. Таким образом, оценка гостиниц предполагает, что гостиница будет продолжать работу вплоть до момента продажи. Если не оговорено иное, также предполагается, что в момент продажи гостиница будет располагать всеми необходимыми лицензиями, разрешениями, сертификатами и разрешениями (включая сертификат пожарной безопасности), которые могут быть продлены. Стоимость любых запасов, предназначенных для потребления, из оценки гостиницы исключаются.
- 7.3. Качество отделки, мебели и оборудования гостиницы принимается по состоянию на дату проведения инспекции (если не указано иное), предполагая, что отделка, мебель и оборудование, необходимые для продолжения нормального хода бизнеса, будут включены в стоимость гостиницы при ее продаже.
- 7.4. Если не оговорено иное, в ходе оценки предполагается, что ни один предмет интерьера не обладает уникальной ценностью, и что вся мебель, отделка и оборудование являются собственностью владельца, а не арендованы.
- 7.5. При расчете оценочной стоимости принимаются во внимание фактические операционные результаты работы гостиницы (если таковые имеются и являются показательными), а также прогнозы, которые являются индикаторами будущих доходов. Спецификации гостиничного объекта обычно представляются действующим руководством гостиницы. Данная информация по мере необходимости перепроверяется, но обычно принимается в качестве верной, если нет предпосылок

для иного. В случае изменения данной информации в будущем, стоимость оценки гостиницы также может меняться, как в большую, так и в меньшую сторону.

- 7.6. Оценка не принимает во внимание налоговых или иных задолженностей (например, задолженностей по отношению к выплатам компенсаций персоналу), если не оговаривается иное.
- 7.7. Если не оговорено иное, датой оценки принимается дата проведения инспекции гостиницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113797	
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, строен. 80
Площадь, м2:	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:	4530000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113797	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3743
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
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:
1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-759 27.12.2013 00:00:00
4.1	данные отсутствуют
	не зарегистрировано
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113797			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3743		Номер этажа (этажей): 4	
Лист № 6 ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Планы этажа План 4  Масштаб 1:100 Условные обозначения: — стены, перегородки, двери, окна, мебель, сантехника — двери, окна, двери — мебель — сантехника			
Масштаб 1			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

МП.

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169116697	
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, м2:	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:	5663000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169116697	
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3757
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Собственность 77-77-09/117/2013-772 27.12.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169116697			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3757		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169117351	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3769
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-866
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80
Площадь, м²:	49,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	4530000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169117351			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3769	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-764 27.12.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169117351			
Кадастровый номер: 77-09-0005008.3769		Номер этажа (этажей): 5	
Лист № 6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа этажа Плановый 1  Масштаб 1:200 Условные обозначения: — линия проекции архитектурной фактуры стены обремененного помещения — стена с окном и дверью — перегородка			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169117845	
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, м ² :	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:	7928000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169117845	
Кадастровый номер:	77-09-0005008:3738
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
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:
1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-775 27.12.2013 00:00:00
4.1	данные отсутствуют
	не зарегистрировано
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169117845			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3738		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169092310	
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, м²:	971,7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	106643968,11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
22.12.2021г. № КУВН-002/2021-169092310		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77-09-0005008:3623	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-09/117/2013-722 27.12.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 11:46:08	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008:3623-77/051/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2019 по 30.04.2021 с момента подписания Акта приема-передачи	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мэйл.Ру", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, дата государственной регистрации: 10.08.2021, 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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
22.12.2021г. № КУВН-002/2021-169092310		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77-09-0005008:3623	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169092310			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3623		Номер этажа (этажей): 8	
Лист № 6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 8 - й этаж Масштаб 1 : 200 Условные обозначения: - красная линия - контур помещения - синяя линия - стены с дверью - черная линия - мебель			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169118324	
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, м2:	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:	4530000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

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

МП

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3656
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-782
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80
Площадь, м2:	971,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	106664664,34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3656
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-714 27.12.2013 00:00:00
4.1	данные отсутствуют
	Аренда
	26.02.2019 15:07:41
	77:09:0005008:3656-77/009/2019-8
	Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно
	Общество с ограниченной ответственностью "Мэйл.Ру", ИНН: 7743001840
	Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, дата государственной регистрации: 25.02.2019, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3656-77/009/2019-7
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, дата государственной регистрации: 10.08.2021, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-7
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, дата государственной регистрации: 10.08.2021, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-8
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589				
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3656		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

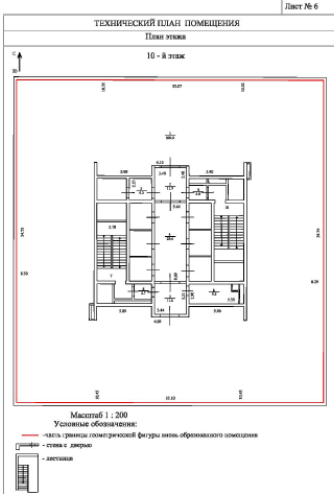
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169097589			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3656		Номер этажа (этажей): 10	

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

10 - й этаж



Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

— линия границ кадастровой (фактуры) или обремененной территории

— линия границ здания

— линия границ помещения

— линия границ участка

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169110691	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3604
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-814
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80
Площадь, м2:	47,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	4530000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

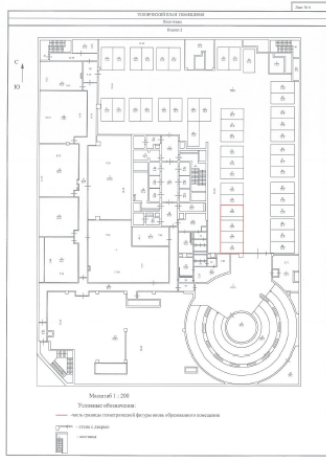
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169110691	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3604
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
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:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169110691			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3604		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169095143	
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, м2:	971,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	106602554,69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:00:0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169095143			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3619	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-710 27.12.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 11:46:08	
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3619-77/051/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2019 по 30.04.2026 включительно с момента подписания Акта приема-передачи	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мэйл.Ру", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, дата государственной регистрации: 10.08.2021, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, дата государственной регистрации: 10.08.2021, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-8	
	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	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

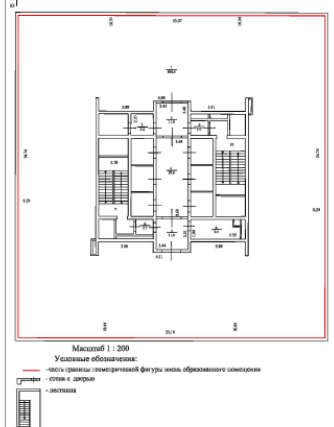
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169095143			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3619	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169095143			
Кадастровый номер: 77-09/0005008:3619		Номер этажа (этажей): 9	
Лист № 6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 9 - й этаж  Масштаб 1 : 200 Условные обозначения: — часть здания (помещения) фигуры много. образованного помещения — стена с дверью — лестница			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2021, поступившего на рассмотрение 17.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375	
Кадастровый номер:	77-09/0005008:3596
Номер кадастрового квартала:	77-09/0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-873
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80
Площадь, м ² :	95,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	9061000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00/0000000:41940
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Земцов Александр Валерьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

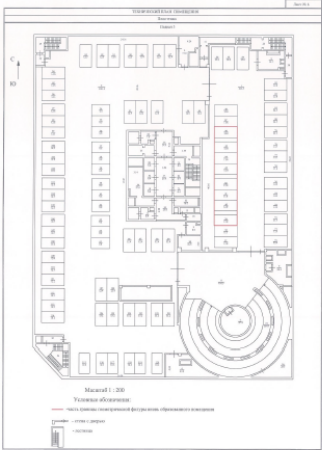
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3596	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ПРОФИТ", ИНН: 7713551797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-09/117/2013-781 27.12.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		20.04.2016 15:58:17
	номер государственной регистрации:		77-77/005-77/005/002/2016-1699/6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2016 с 04.03.2016 на три года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ВТБ ДЦ, ИНН: 7710904677
	основание государственной регистрации:		Договор аренды машиномест, № 10/КМ, выдан 04.03.2016, дата государственной регистрации: 20.04.2016, номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/002/2016-1699/1 Дополнительное соглашение к Договору аренды Машино-мест №10/КМ от 04 марта 2016 г., № 1, выдан 06.02.2017, дата государственной регистрации: 25.05.2017, номер государственной регистрации: 77-09-0005008.3638-77/011/2017-1
	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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3596	
5.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		12.04.2016 11:07:11
	номер государственной регистрации:		77-77/005-77/005/002/2016-1179/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.04.2016 с 24.02.2016 на три года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ВТБ ДЦ, ИНН: 7710904677
	основание государственной регистрации:		Договор аренды машиномест, № 8/КМ, выдан 24.02.2016, дата государственной регистрации: 12.04.2016, номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/002/2016-1179/1 Дополнительное соглашение к Договору №08/КМ от 24.02.2016г аренды машиномест, № 1, выдан 06.02.2017, дата государственной регистрации: 18.05.2017, номер государственной регистрации: 77-09-0005008.3596-77/011/2017-1
	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
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.12.2021г. № КУВИ-002/2021-169113375			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3596		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности			подпись
			М.П.
			инициалы, фамилия

valuation.cmwp.ru