

ОТЧЕТ №20210601-КВ/25 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

31.07.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.07.2026

31.07.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 25 от 02.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

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

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

Оценка выполнена по состоянию на 31.07.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 31.07.2026 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 715 000 000 руб.¹

Один миллиард семьсот пятнадцать 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,

Антон Калистратов
Старший Директор
Департамента оценки и консалтинга



Anton.Kalistratov@cmwp.ru

¹ или 513 458 руб. за 1 кв.м общей площади помещений (в разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 452 353 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 900 999 руб. за 1 м/м.

² Оценщик по договору и подписант от имени юридического лица (на основании доверенности № 207 от 30.10.2025 г.)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 25 от 02.07.2026 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность	23
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	32
2.4.3. Площади	34
2.4.4. Арендаторы	34
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	36
4.1.1. Макроэкономика	36
4.1.2. Рынки капитала	Error! Bookmark not defined.
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	Error! Bookmark not defined.
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	50
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	50
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	53
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	55
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	55
5.1.1. Методология оценки	55
5.1.2. Проведение процедуры согласования	55
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	56
5.2. Доходный подход	56
5.3. Сравнительный подход	67
5.4. Затратный подход	73
6. Согласование результатов оценки	74
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	75
8. Распределение итоговой стоимости	76

Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	77
Приложение 2. Копии документов оценщика	90
Приложение 3. Финансовая модель.....	94
Приложение 4. Фотографии объекта.....	96
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	97

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 25 от 02.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

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

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 25 от 02.07.2026 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.:	1 704 000 000 р.
Сравнительный подход, руб.:	1 726 000 000 р.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 31.07.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.07.2026 г. она составляет:

1 715 000 000 руб.

Один миллиард семьсот пятнадцать миллионов рублей

или

513 458 руб. за 1 кв.м общей площади помещений³

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.

³ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 452 353 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 900 999 руб. за 1 м/м.

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

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, строение 80. Полный перечень помещений представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2». Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 31.07.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.07.2026 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Калистратов Антон Владимирович

	Трудовой договор № 6/н от 09.01.2008 Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322. Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика: Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г, срок действия договора с 15.01.2026 по 14.01.2027 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров". Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 25 от 02.07.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

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

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 25 от 02.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB от 01.06.2021 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

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

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Калистратов Антон Владимирович
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», Старший директор Отдела оценки, трудовой договор б/н. от 09 января 2008 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования Государственный университет - Высшая школа экономики ВСГ № 3258176 от 01.07.2008 г., о высшем образовании по специальности «Мировая экономика», квалификация «Экономист». Диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Московский государственный университет геодезии и картографии" № 772402277333 от 23.03.2017 г. о профессиональной переподготовке по направлению "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г., срок действия договора с 15.01.2026 г. по 14.01.2027 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Anton.Kalistratov@cmwp.ru

Местонахождение оценщика:	ООО «Комонвелс», Старший директор Отдела оценки, трудовой договор б/н. от 09 января 2008 года
---------------------------	---

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 7

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/21216/25 действует с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 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.

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

Лицо, подписавшее настоящий Отчет, при его подготовке не прибегало к помощи со стороны других экспертов.

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

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

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

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

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

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

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

2.3. Местоположение

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

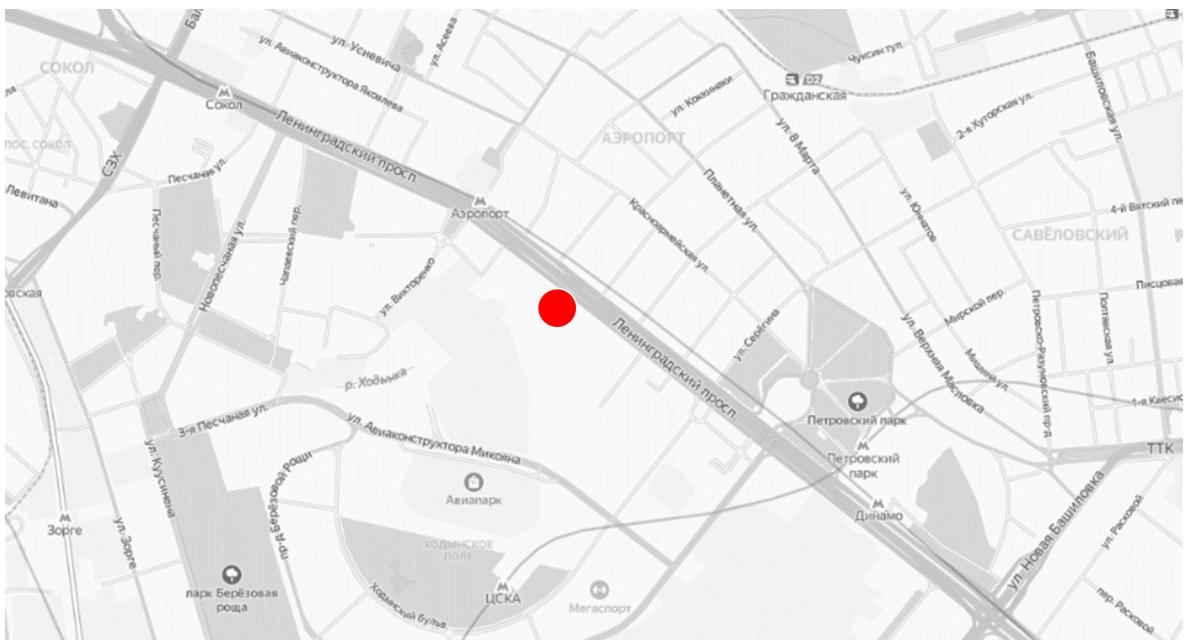
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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



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

Транспортная доступность



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

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

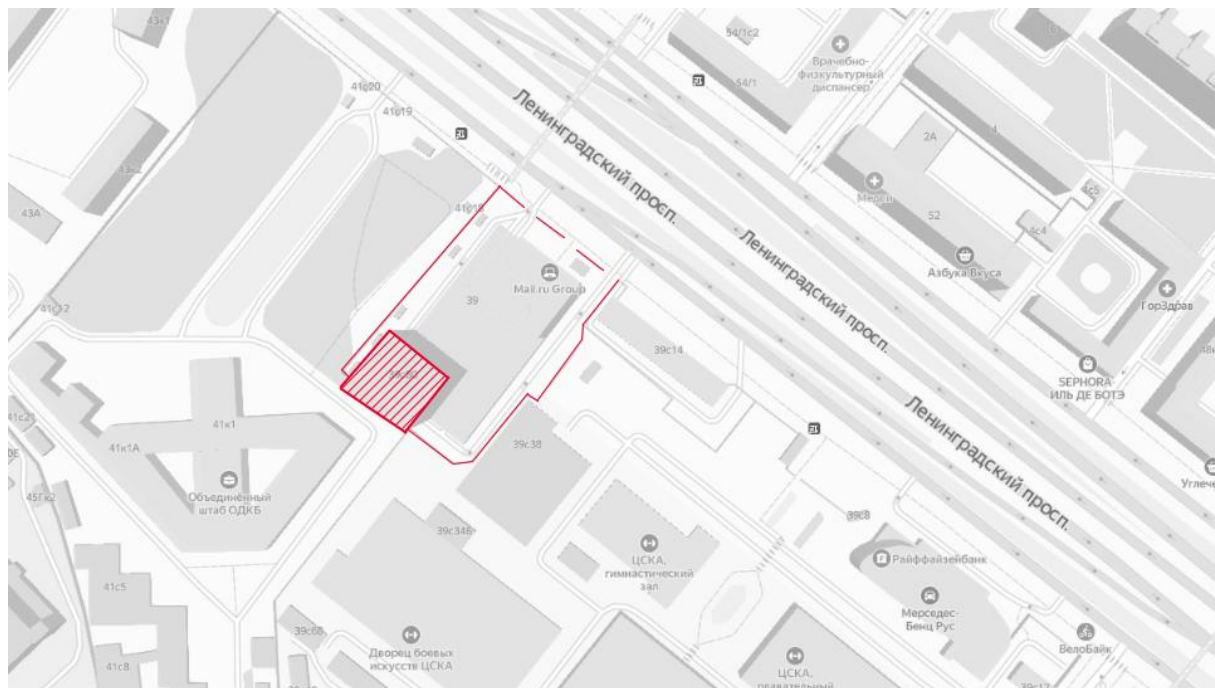
км к юго-востоку расположена развязка с Третьим транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

Видимость

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

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

Экологические характеристики территории

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Как часть настоящей работы, мы не проводили анализа загрязнений почв и возможных природных опасностей для использования Объекта оценки. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем

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

Выводы

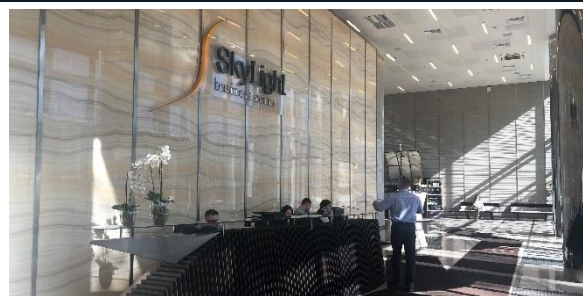
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

2.4. Характеристики

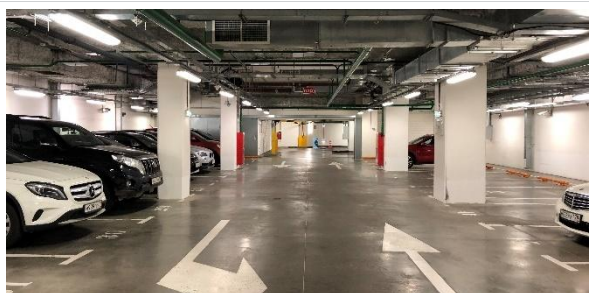
ТАБЛИЦА 9



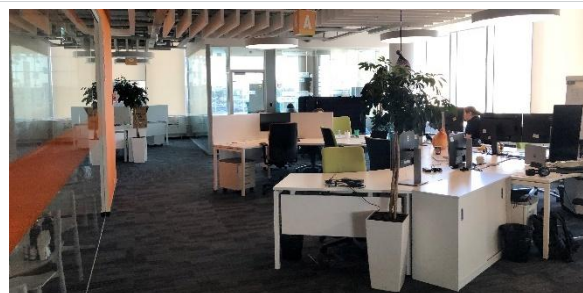
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 36 машиномест), расположенные в наземной и подземной части Башни Б многофункционального бизнес-центра класса А «Скайлайт» (SkyLight).

БЦ «Скайлайт» был введен в эксплуатацию в 2012 г. и представляет собой две 27-этажные функционально независимые башни (Башня А, расположенная ближе к Ленинградскому проспекту, и Башня Б, расположенная на небольшом 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 и 9, а также 36 машиноместа, расположенные на -5, -4, -3 и -2 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 25 от 02.07.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 25 от 02.07.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв.м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	3 340,1 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв.м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 8 и 9, а также на -5 и -4 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв.м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковровин/плитка, покраска стен

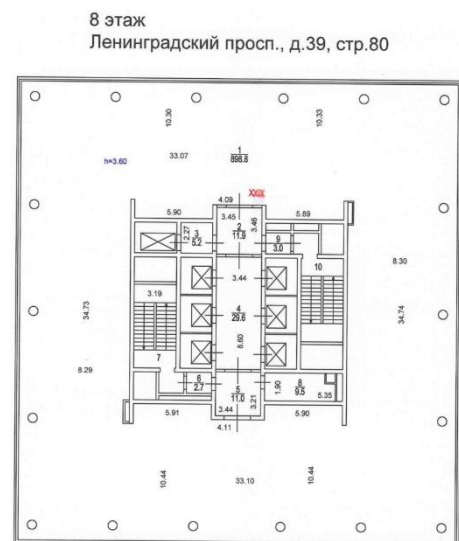
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная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

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

⁴ Отчет по обследованию технического состояния объектов недвижимого имущества: помещения в бизнес-центре SkyLight, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, Башня Б. ООО «Коллиерз Интернешнл», апрель 2021 г.

Типовые поэтажные планы

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



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Помещения

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 25 от 02.07.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

Земельный участок

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

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

ТАБЛИЦА 11

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

Источник: данные Заказчика

Ниж представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 12

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

Источник:
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274,37.53782764995877/18/@5w3txqnb?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. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

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 13

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:		3 340,1 кв.м
• офисные помещения	•	2 914,9 кв.м
• 36 парковочных машиномест	•	425,2 кв.м
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест в паркинге)		3 401,25 кв.м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

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

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

ТАБЛИЦА 14

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
1	Арендатор	Офис	25.10.2022	30.04.2031	3 401,25
2	Арендатор	Парковка	25.10.2022	30.04.2031	36 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 15

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

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

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

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

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁵

4.1.1. Макроэкономика

По итогам 2025 г.⁶ ВВП России вырос на 1,0% в реальном выражении. Под влиянием жесткой денежно-кредитной политики произошла равномерная компрессия всех отраслей внутреннего спроса, в то время как относительную устойчивость сохранили отрасли государственного спроса. Оценки роста ВВП в 2026–2027 гг. сохраняются на пониженных уровнях, даже при условии достижения цели по инфляции.

Инфляционное давление в I кв. показало неоднозначную динамику. Фактор НДС сильно повысил цены в январе, но в другие месяцы инфляционные индикаторы превышали значения, необходимые для достижения цели по инфляции. В марте 2026 г. индекс потребительских цен составил 5,9% в годовом выражении, что выше значения на конец 2025 г.

Эффект от жесткой денежно-кредитной политики, достигнутый к концу 2025 года, в I кв. 2026 г. не закрепился. Дальнейшее снижение ключевой ставки ожидается на более консервативном уровне. Прогноз ключевой ставки на уровне 14,1%⁷ в среднем за 2026 год предполагает 2–3 новых снижения ключевой ставки в течение года.

Кредитная активность физлиц и в корпоративном сегменте в I кв. остается умеренной под действием жесткой ДКП, снижения внутреннего спроса и сокращения возможностей получения льготных кредитов. Массового вывода средств с депозитов физлиц пока не происходит, а корпоративный сектор в I кв. 2026 г. продолжает наращивать резервы на депозитах.

В марте 2026 г. действие бюджетного правила было приостановлено, что вызвало краткосрочное ослабление рубля. Рост цен на нефть, спровоцированный внешними факторами, окажет поддержку рублю во II кв. 2026 г., однако в среднесрочной перспективе смягчение денежно-кредитных условий и снижение сальдо внешней торговли может оказать существенное давление на национальную валюту.

В целом, в I кв. 2026 г. экономические условия с точки зрения развития бизнеса оказались одними из самых сложных за последнее время. Тем не менее, позитив принесло быстрое преодоление инфляционного скачка, вызванного налоговыми новациями и сохранение конъюнктуры, благоприятной для планомерного снижения жесткости денежно-кредитных условий. Благодаря этому можно говорить о приостановке деловой активности, а не о полном сокращении планов по развитию.

Опубликованные данные о росте ВВП за 2025 год зацементировали итог продолжительного действия жесткой денежно-кредитной политики — равномерную компрессию экономического роста по всем видам экономической деятельности. Относительную устойчивость на протяжении года сохранили отрасли бюджетного спроса: обрабатывающие производства и государственное управление и безопасность. Сокращение прочих отраслей (в частности сокращение реального роста в торговле и операциям с недвижимым имуществом) — прямое следствие снижения внутреннего спроса.

Оценки роста ВВП в I квартале и прогнозы на 2026–2027 гг. говорят о сдержанном характере экономического роста даже при достижении цели по инфляции.

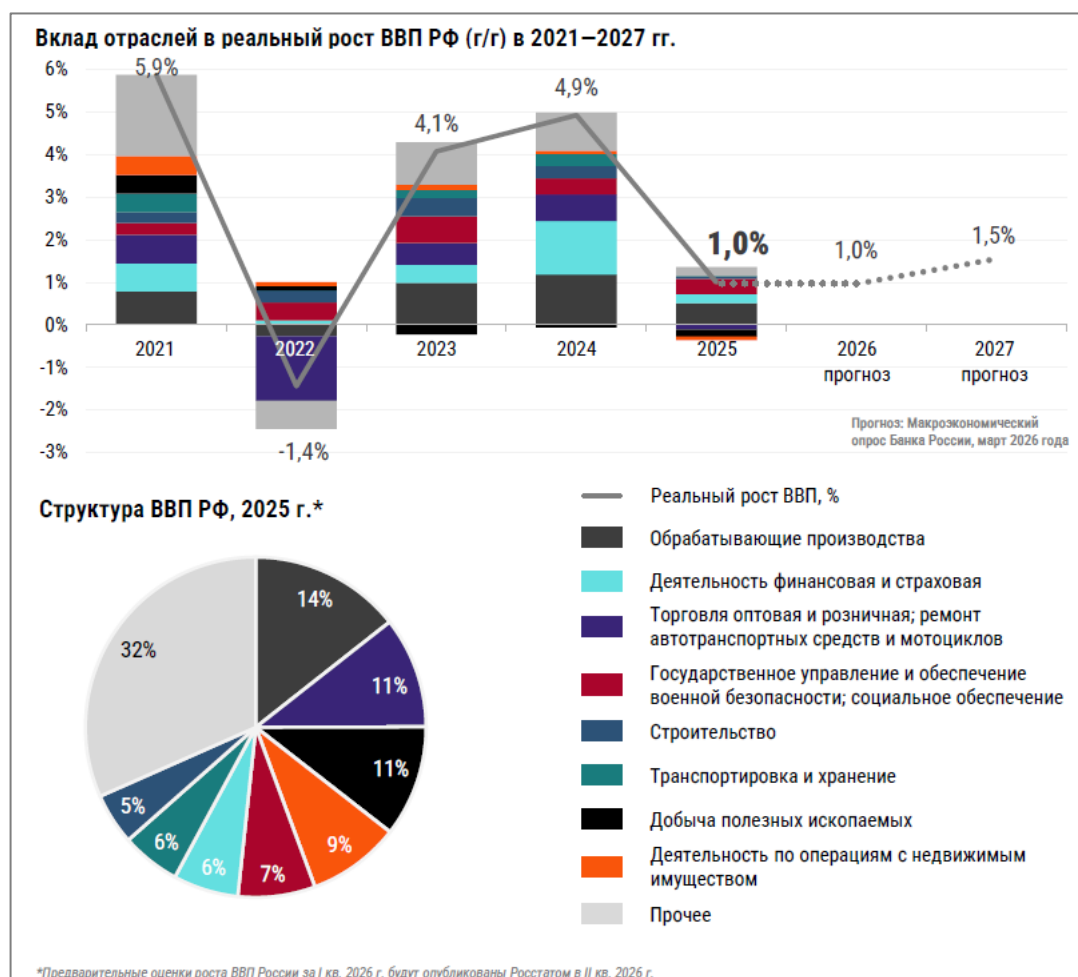
⁵ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 3 кв. 2025 г.

⁶ Точные оценки роста ВВП России за I кв. 2026г. будут опубликованы Росстатом во II кв. 2026г.

⁷ Макроэкономический опрос Банка России, март 2026 г.

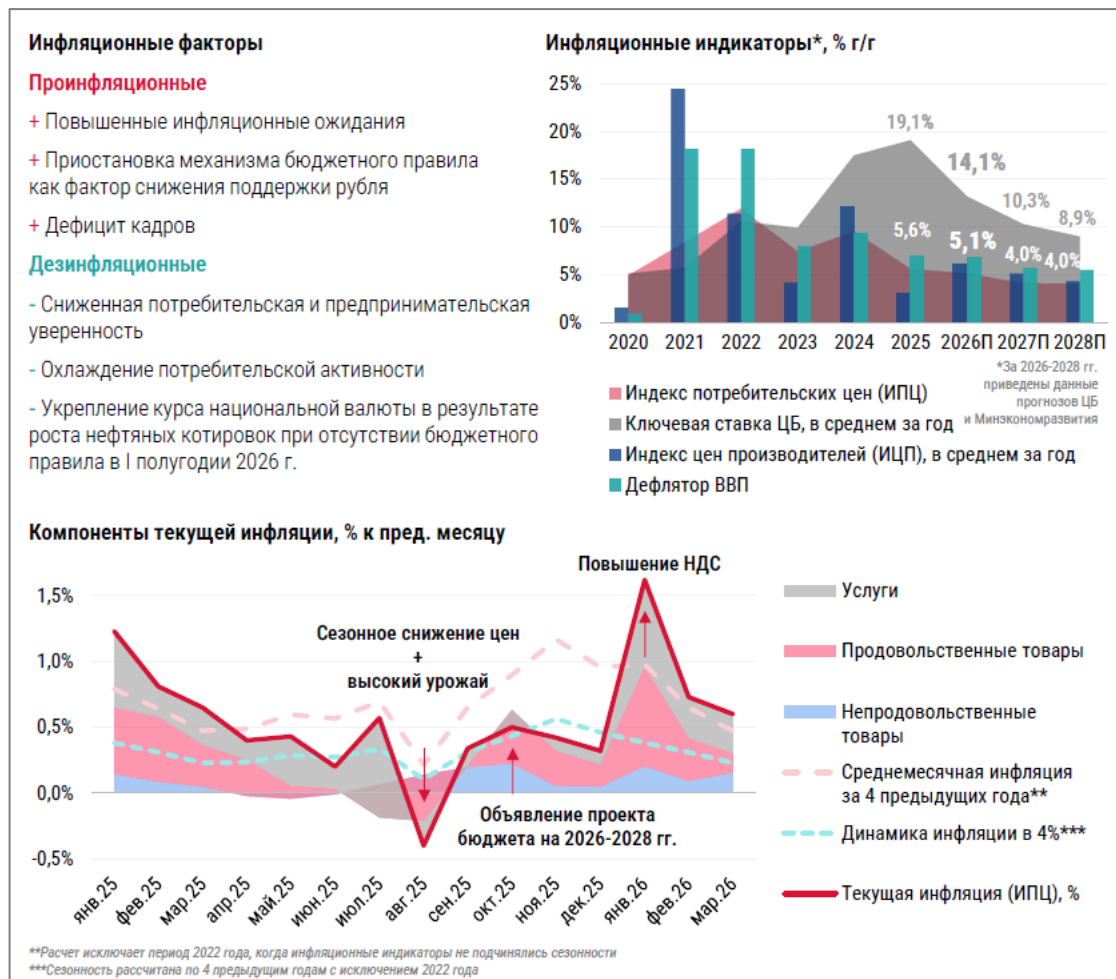
Отрасли-лидеры и антилидеры по росту валовой добавленной стоимости в 2025 г. к аналогичному периоду прошлого года		
Отрасль	Реальный рост	Номинальный рост
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	9% ▲	21% ▼
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	5% ▲	13% ▲
Добыча полезных ископаемых	-2% ▼	-10% ▲
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4% ▼	-3% ▼

Источник: Росстат



Инфляция

Инфляционное давление в I кв. показало неоднозначную динамику. Фактор НДС сильно повысил цены в январе, но в другие месяцы инфляционные индикаторы превышали значения, необходимые для достижения цели по инфляции. Таким образом, эффект от жесткой ДКП, достигнутый к концу 2025 года, в I кв. 2026 г. не закрепился, а дальнейшее снижение ключевой ставки ожидается на более консервативном уровне.

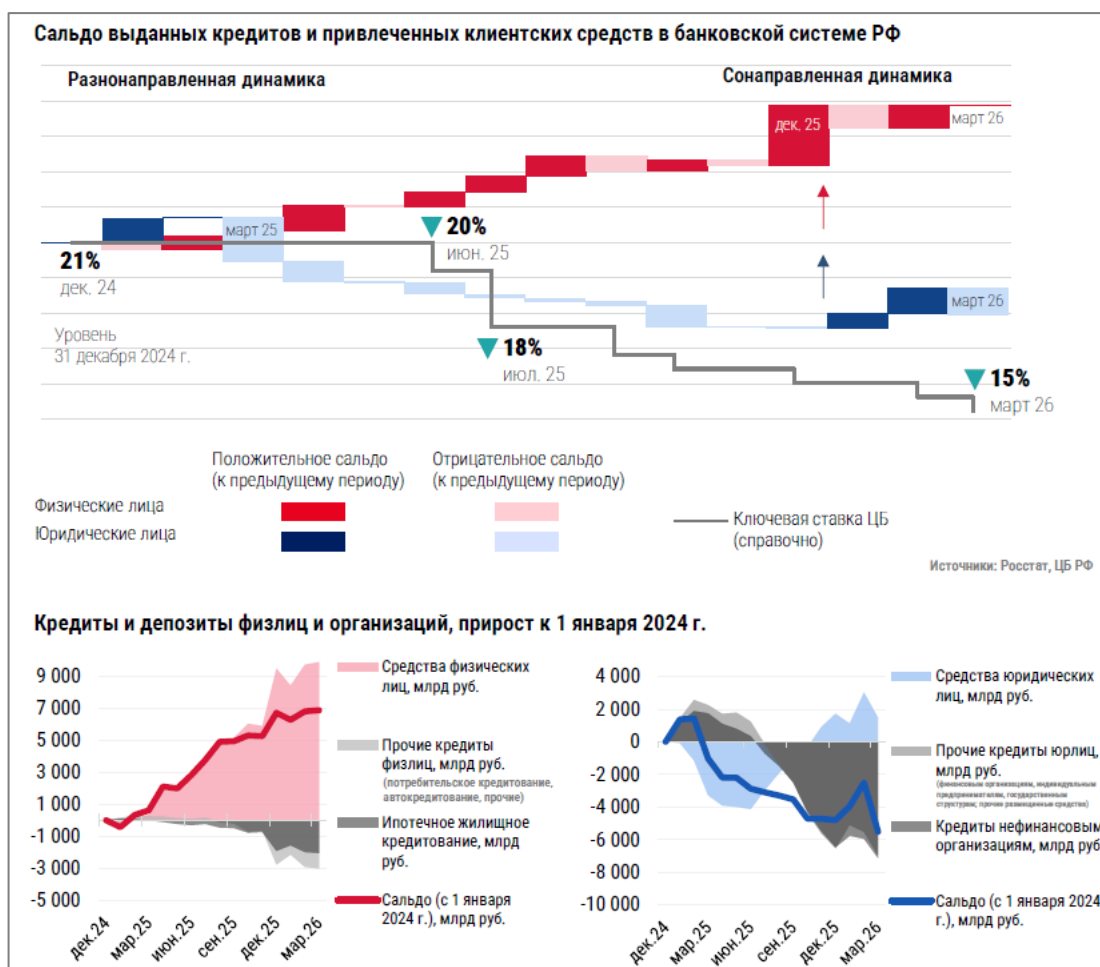


Кредитование

Кредитная активность физлиц и в корпоративном сегменте в I кв. остается умеренной под действием жесткой ДКП, снижения внутреннего спроса и сокращения возможностей получения льготных кредитов. Массового вывода средств с депозитов физлиц пока не происходит, а корпоративный сектор в I кв. 2026 г. продолжает наращивать резервы на депозитах (в том числе для покрытия будущих операционных рисков и перед выплатой налогов). Соотношение приростов выданных кредитов и денежных средств указывает на снижение давления на денежную массу в русле действующей ДКП.

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.				
	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2024	10 %	4 %	52 %	19 %
2025	8 %	-10 %	17 %	7 %
Март 2026 г.	10 % Δ	-9 % Δ	20 % Δ	9 % Δ

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС



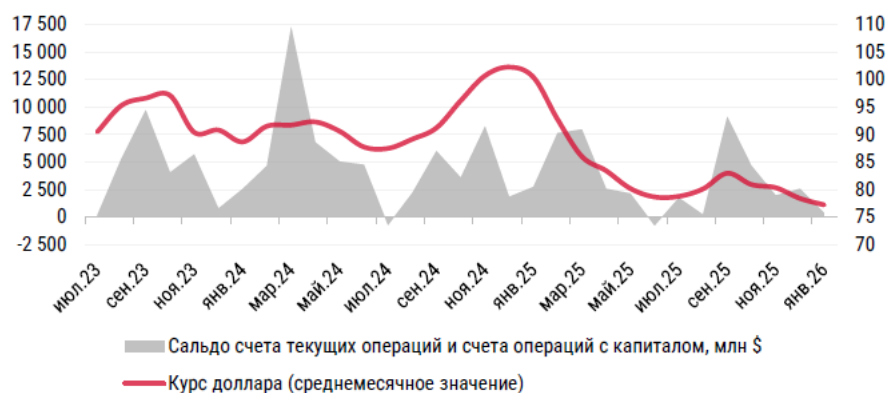
Курс рубля

В начале 2026 г. влияние сниженных нефтяных котировок на курс национальной валюты компенсировалось механизмом бюджетного правила, однако уже в марте действие механизма было приостановлено, что вызвало краткосрочное ослабление рубля. Рост цен на нефть, спровоцированный внешними факторами, окажет поддержку рублю в II кв. 2026 г., однако в среднесрочной перспективе смягчение денежно-кредитных условий и снижение сальдо внешней торговли может оказать существенное давление на национальную валюту.

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



Влияние внешней торговли на обменный курс



Дисклеймер:

На графике все показатели неттированы: положительное значение и расположение выше оси абсцисс указывает на преобладание операций по покупке валюты над операциями по продаже.

Начиная с 2026 г. Банк России начал публикацию данных по покупке и продаже валюты юрлицами, благодаря чему покрываются основные участники валютных торгов и отпадает необходимость использовать данные по продаже валютной выручки. Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита (до 2025 г.) и инвестиций в разрешенные активы в предыдущие периоды.

Операции в рамках бюджетного правила представляют собой покупку (продажу) валюты при ценах на нефть выше (ниже) цены отсечения. Покупку (продажу) осуществляет ЦБ РФ в интересах Минфин РФ, пополняя (расходуя) средства ФНБ. Таким образом, сверхдоходы (неполученные доходы) бюджета компенсируются операциями со средствами ФНБ. В марте-июне 2026 г. операции в рамках бюджетного правила приостановлены для уточнения новой цены отсечения ([ПП РФ №327 от 27.03.2026](#)).

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

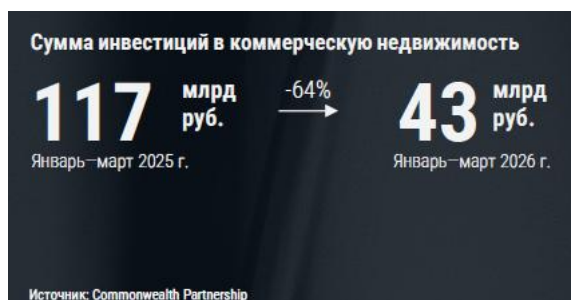
Влияние торгового баланса на обменный курс не является прямым и может наступать с задержкой в связи с тем, что реальные притоки и оттоки валюты на рынок могут иметь задержку или, наоборот, значимо опережать фактические отметки транзакций в платежном балансе.

4.1.2. Рынки капитала



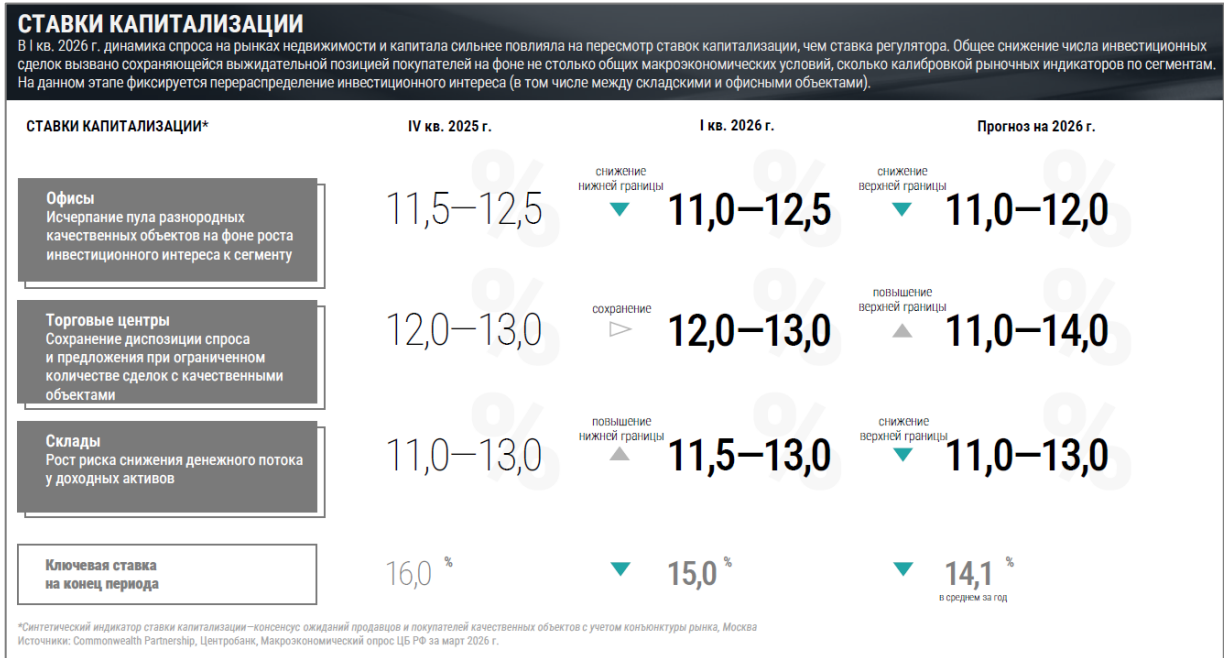
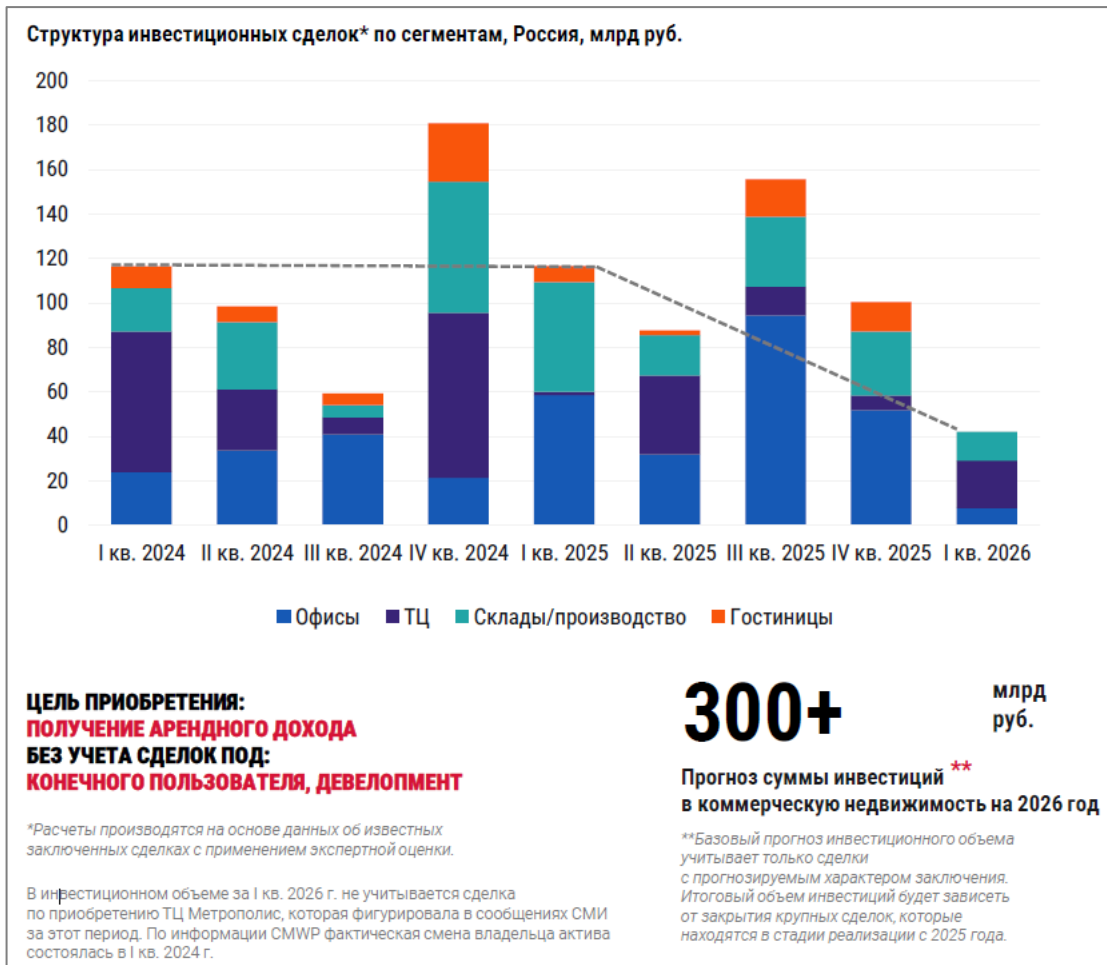
Инвестиционные сделки

В I кв. 2026 г. зафиксировано радикальное снижение объема инвестиций. Несмотря на смягчение денежно-кредитных условий, длительный период недоступности заемного финансирования сохраняет отрицательный характер на рынок инвестиций. Дополнительно на инвестиционной активности отражается реакция всех сегментов недвижимости на снижение внутреннего спроса в экономике. В такой ситуации индикаторы сегментов рынка недвижимости неизбежно корректируются. Таким образом, на фоне «перегрева активов» рынки капитала реагируют снижением количества транзакций.



С точки зрения институциональных инвесторов, кредитные ставки все еще находятся на повышенном уровне, а количество частных инвесторов, рассматривающих вложения в недвижимость на долгий срок, сокращается. Управляющие компании проявляют беспрецедентную осторожность при поиске новых активов.

В течение года активность на рынках капитала могут принести стрессовые сделки (в том числе в рамках торгов), а также ожидаемое планомерное смягчение денежно-кредитных условий.



Источник: CMWP, MarketBeat 1 квартал 2026

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы⁸

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

I кв. 2026 г. (Классы Prime, A, B)



Источник: анализ отдела исследований CMWP

В I квартале 2026 года новое строительство достигло 117 тыс. кв. м, что является максимальным результатом первых трех месяцев с 2021 года. При этом такая динамика во многом обусловлена переносом сроков ввода в эксплуатацию объектов с 2025 года на 2026, а не ускорением темпов нового строительства.

Доля свободных площадей увеличилась на 0,7 п. п. по сравнению с прошлым годом и составила 5,3%. Компании все чаще пересматривают планы расширения и фокусируются на оптимизации затрат.

Средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года и достигла 36 395 руб. / кв. м / год. При этом в условиях стагнации рынка и увеличения объема сделок аренды к концу года ожидается снижение показателя.

Сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 54% год к году, составив 190 тыс. кв. м. В условиях стагнации рынка компании отдают приоритет оптимизации расходов и повышению эффективности внутренних процессов, и, как следствие, крайне взвешенно принимают решения относительно занимаемых офисных площадей.

Средневзвешенная цена продажи составила 518 644 руб. / кв. м, что на 20% выше показателя за тот же период прошлого года. Доля продаж в спросе осталась на высоком уровне и составила 28%.

⁸ CMWP Marketbeat, Q1 2026

По итогам I кв. 2026 г. доля свободных площадей в гибких рабочих пространствах выросла на 9,2 п. п. по сравнению с 2025 г. и достигла 15,5%. Сумма арендованных площадей составила 12 тыс. кв. м, что на 57% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

Прогноз

В ближайшие 3 года рынок офисной недвижимости Москвы будет проходить через поэтапный переход от стагнации к восстановлению. Динамику рынка в этот период будут определять прежде всего макроэкономические условия.

В 2026 году рынок перешел в фазу стагнации. По итогам 2026 года ожидается, что сумма купленных и арендованных площадей снизится на 13% по сравнению с прошлым годом. Новое строительство сохранит высокий уровень, однако рынок будет находиться под давлением растущей вакансии. Таким образом, мы ожидаем рост доли свободных площадей на 2,5 п. п. по сравнению с 2025 годом. Средневзвешенная ставка аренды снизится к концу года.

В 2027 году рынок перейдет в фазу раннего восстановления. Ожидается рост девелоперской и деловой активностей, что приведет к росту суммы купленных и арендованных площадей и сохранению нового строительства на высоком уровне. На этом фоне доля свободных площадей снизится. Средневзвешенная ставка аренды покажет умеренный рост.

2028 — год полноценного восстановления рынка. При базовом сценарии ключевая ставка и инфляция приблизятся к целевым значениям, что поспособствует росту спроса. Даже при прогнозируемом высоком уровне нового строительства рынок сможет поглотить новые площади быстрее, чем в предыдущем году, поэтому уровень вакансии снизится до 5,3%. Ставки продолжат плавный рост.

Ключевые индикаторы (классы Prime, A, B)	2025 г.	Январь – март 2026 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.	Прогноз на 2028 г.
Новое строительство, кв. м	715 000	117 000	610 000	680 000	790 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	1 496 000	190 000	1 300 000	1 650 000	2 000 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	32 592	36 395	32 472	32 707	33 010
Доля свободных площадей	4,6%	5,3%	7,1%	6,0%	5,3%
Чистое поглощение, кв. м	448 000	-36 000	85 000	882 000	904 000

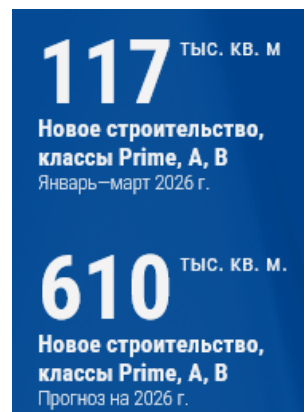
*Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026-31.03.2026 (без учета НДС и операционных расходов).

Источник: анализ отдела исследований CMWP

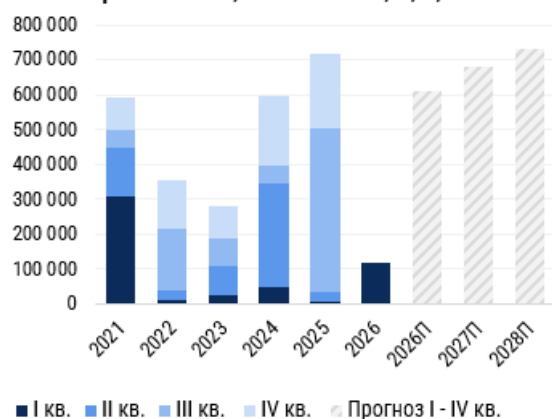
Новое строительство

В I квартале 2026 года новое строительство достигло 117 тыс. кв. м, что является максимальным значением для аналогичного периода с 2021 года, когда показатель составлял 310 тыс. кв. м. При этом текущий объем во многом обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию объектов с прошлого года на 2026, а не ускорением темпов нового строительства. В начале года заявлено около 1 млн кв. м, однако ожидается, что весь объем не будет введен вовремя. Новое строительство по итогам 2026 г. составит 610 тыс. кв. м.

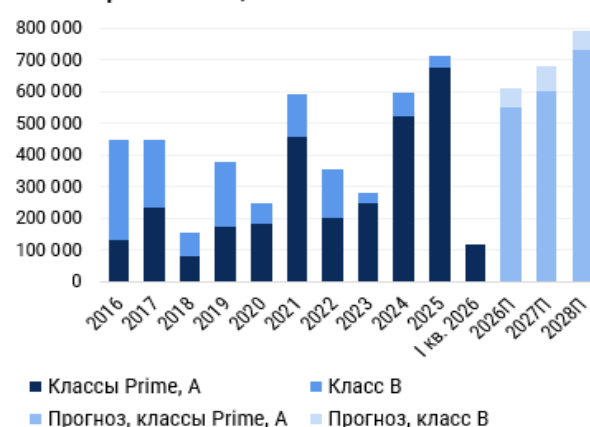
Жилые девелоперы сохраняют активность на рынке офисной недвижимости. Из заявленных к вводу объектов до 2030 года (8,2 млн кв. м) 37% приходится на проекты, реализуемые жилыми девелоперами*. Такая динамика по-прежнему преимущественно связана с действием городской программы МПТ (стимулирование создания мест приложения труда).



Новое строительство, классы Prime, A, B, кв. м

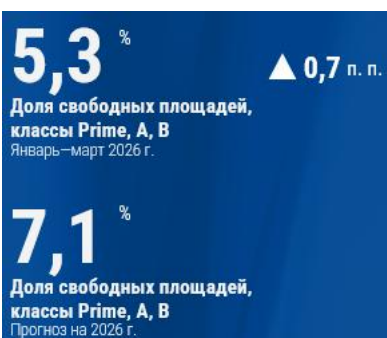


Новое строительство, кв. м



Источник: анализ отдела исследований CMWP

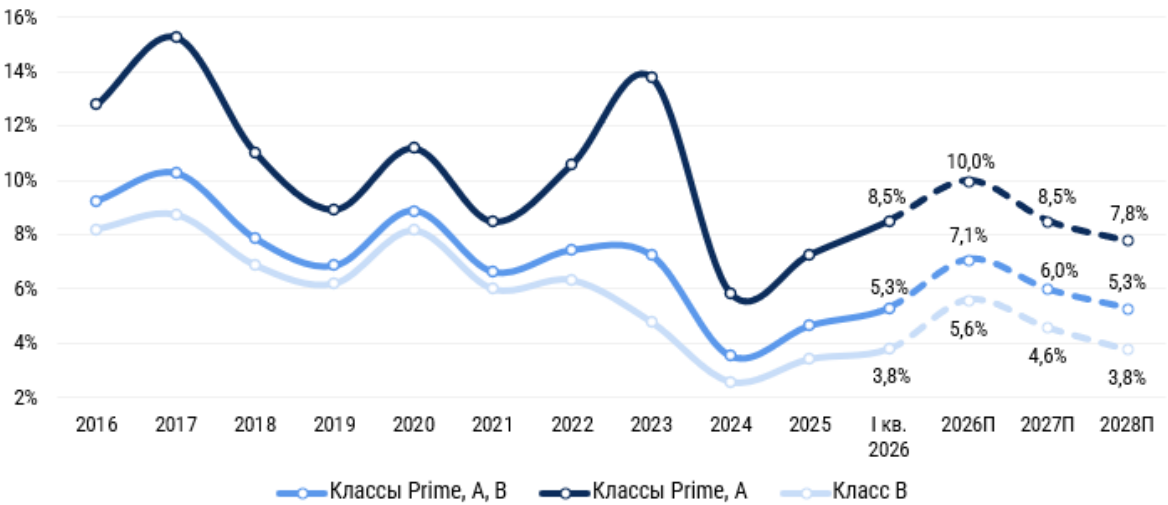
Доля свободных площадей



По итогам I квартала 2026 года доля свободных площадей увеличилась на 0,7 п. п. Компании все чаще пересматривают планы расширения и фокусируются на оптимизации затрат.

Вместе с тем уровень вакансии полностью не отражает объем «реального» предложения. Порядка 30% свободных помещений экспонируется более года, что указывает на ограниченную ликвидность части предложения. Таким образом, доля качественных свободных площадей на рынке составляет лишь 3,7%.

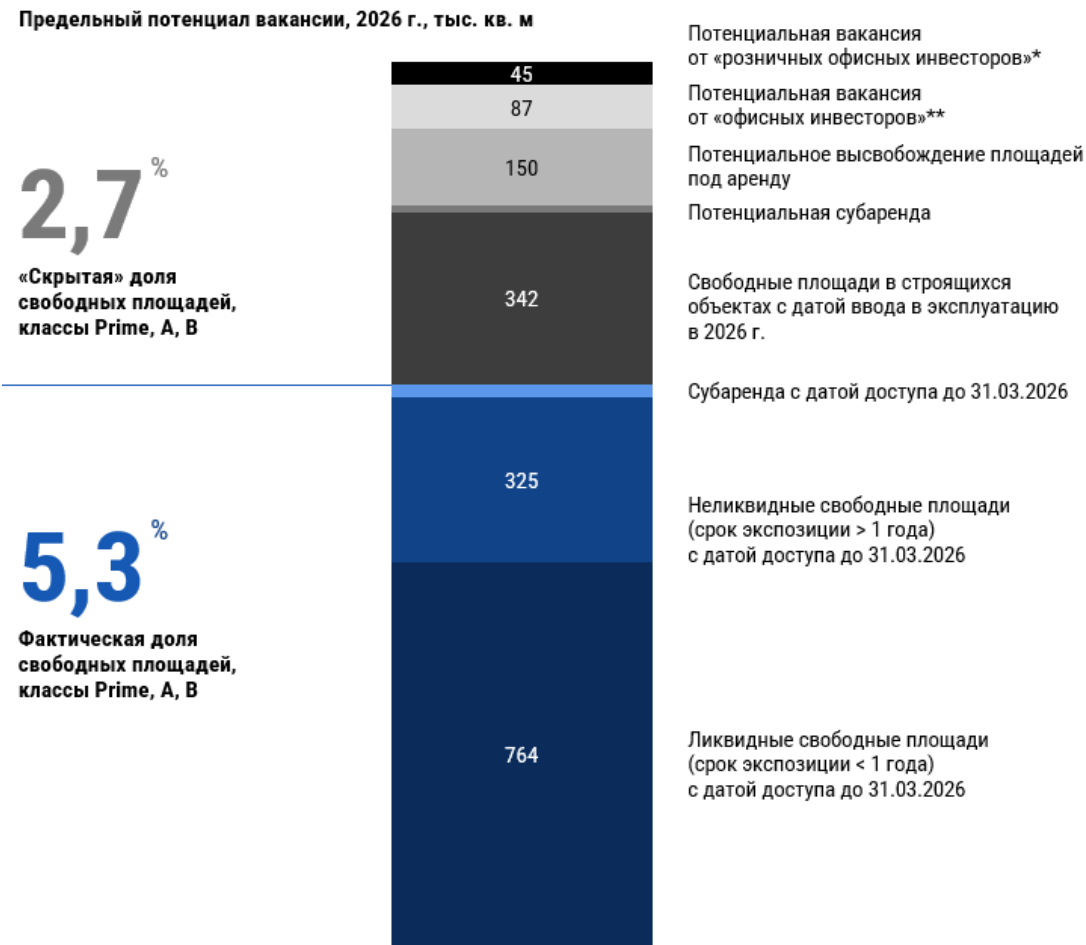
Доля свободных площадей, %



Источник: анализ отдела исследований СМWP

Предельный потенциал вакансии

Одним из факторов, способных повлиять на офисный рынок, остается возможный рост доли свободных площадей за счет выхода «скрытых» предложений. Цель данного анализа – оценить предельный потенциал вакансии при условии выхода на рынок абсолютно всех потенциальных площадей в 2026 году.



Источник: анализ отдела исследований СМWP

Ставка аренды

По итогам I квартала 2026 года средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года. При этом в условиях стагнации рынка и увеличения выборки арендных сделок к концу года ожидается снижение ставки.

Рост средневзвешенной базовой ставки аренды в I квартале 2026 года во многом носит инерционный характер. Уровень показателя поддерживается дефицитом качественных площадей классов Prime, A, B, готовых к въезду, в ключевых деловых локациях. Для сравнения, в I квартале 2025 года в структуре закрытых сделок 68% составляли сделки по базовым ставкам менее 30 тыс. руб. / кв. м / год. Следует также учитывать, что в начале года показатель формируется на относительно ограниченной выборке, что повышает его чувствительность к высокобюджетным сделкам. К концу года ожидается корректировка средневзвешенной базовой ставки аренды в сторону снижения.

Методология расчетов: расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок (без учета НДС и операционных расходов).

57 937 руб. / кв. м / год ▲ 21 %

Средневзвешенная ставка
аренды,
класс Prime
Январь—март 2026 г.

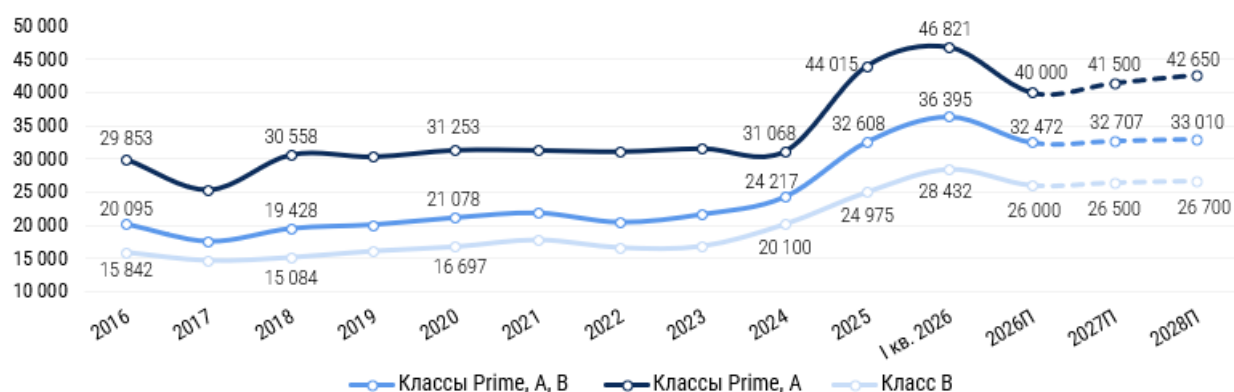
43 877 руб. / кв. м / год ▲ 31 %

Средневзвешенная ставка
аренды,
класс A
Январь—март 2026 г.

28 432 руб. / кв. м / год ▲ 21 %

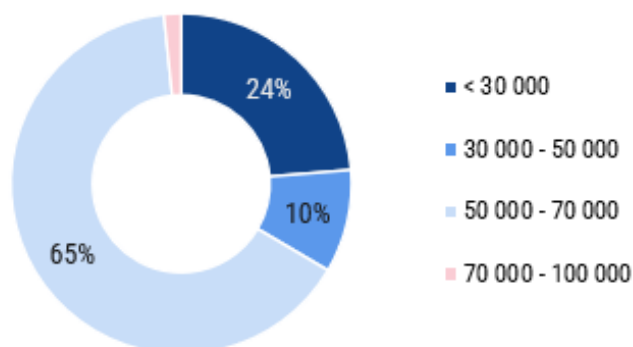
Средневзвешенная ставка
аренды,
класс B
Январь—март 2026 г.

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



Источник: анализ отдела исследований CMWP

Структура закрытых сделок аренды по базовым ставкам аренды, I кв. 2026 г., классы Prime, A, B, руб. / кв. м / год



Источник: анализ отдела исследований CMWP

Средневзвешенная ставка

Средневзвешенная ставка аренды по рынку остается ключевым ориентиром для оценки рыночной конъюнктуры сегмента. Однако, как показывает практика, запрашиваемые коммерческие условия в наиболее ликвидных объектах рынка могут существенно отличаться от среднего уровня индикатора. Именно поэтому команда офисного департамента сформировала выборку «На радаре CMWP», которая позволяет оценить уровень средневзвешенных ставок аренды в наиболее ликвидных и качественных объектах, демонстрирующих стабильный спрос и устойчивость к рыночным колебаниям.

Деловой район	Средневзвешенная ставка аренды*, руб. / кв. м / год
Центральный деловой район (CBD) Метрокоммуну внутри Садового кольца	55 516  21 %
Садовое кольцо - ТТК	53 963  6 %
Белорусская	-
Ленинградский коридор Метрокоммуну «Динамо – Войковская»	48 167  2 %
Павелецкая	51 685  15 %
ММДЦ «Москва-Сити»	58 970  2 %

Источник: анализ отдела исследований CMWP

Методология расчетов: для анализа средневзвешенных ставок аренды экспертами CMWP была сформирована выборка из 77 бизнес-центров Москвы классов А и Prime (включены все объекты данного класса).

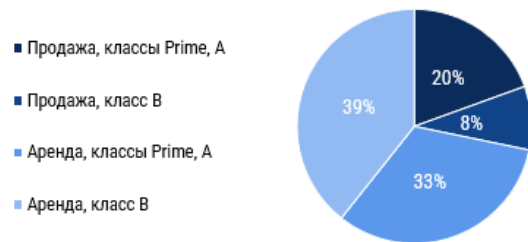
В основе перечня объектов — многолетняя экспертиза CMWP, регулярное взаимодействие с собственниками и детальные знания о бизнес-центрах, которые на протяжении длительного времени остаются в числе наиболее востребованных и заметных на рынке.

Спрос

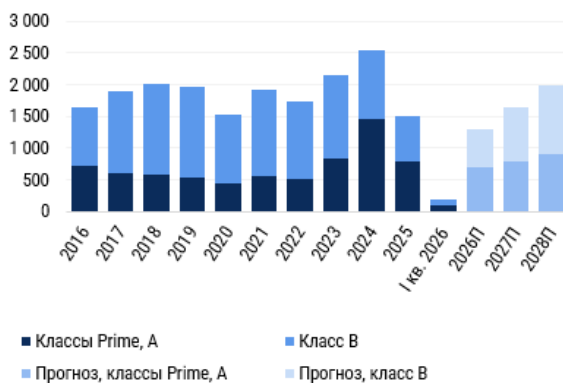
По итогам I квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 54% год к году. Такая динамика отражает стагнацию на рынке офисной недвижимости. В текущих условиях компании отдают приоритет оптимизации расходов и повышению эффективности внутренних процессов, и, как следствие, крайне взвешенно принимают решения относительно занимаемых офисных площадей.

В начале 2026 года сохранилась тенденция к ослаблению спроса на офисные площади. По итогам I квартала можно констатировать, что многие игроки рынка откладывают переезды и корректируют планы развития. При прогнозируемой инфляции в 5,1% и ключевой ставке 14,1% (в среднем за год) в 2026 году компании продолжают сохранять осторожную модель поведения, сфокусировав внимание на оптимизации затрат и контроле ликвидности.

Структура закрытых сделок аренды в разбивке по типу, I кв. 2026 г., классы Prime, A, B



Сумма купленных и арендованных площадей по классам, тыс. кв. м

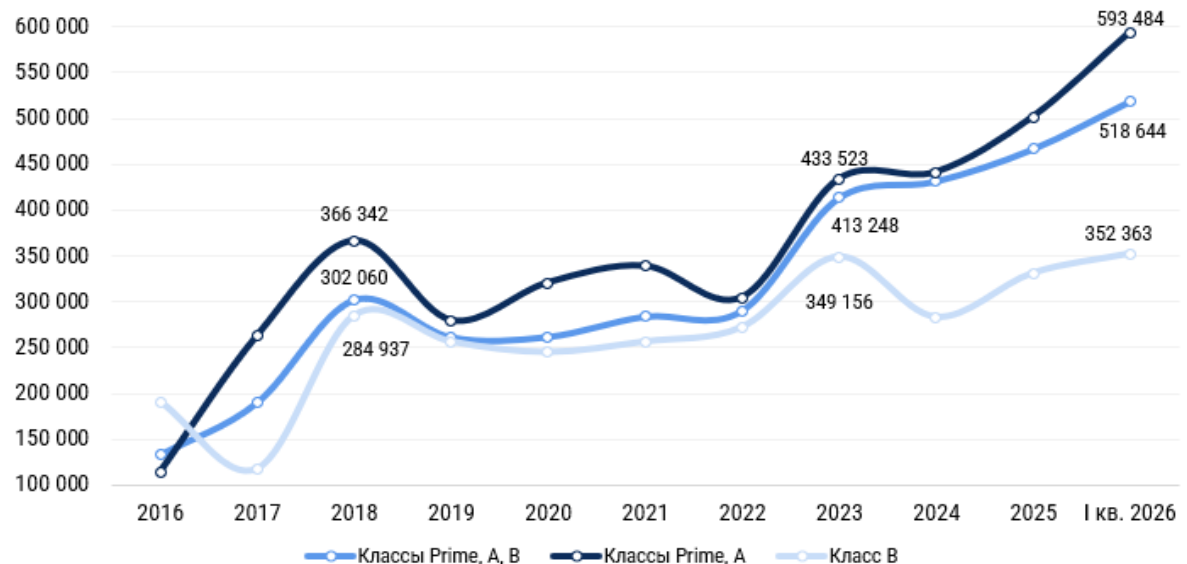


Источник: анализ отдела исследований CMWP

Продажи офисов

За I квартал 2026 г. доля продаж в структуре спросе осталась на высоком уровне и составила 28%. По итогам квартала 81% от общего количества закрытых сделок продажи в объектах классов Prime, A, B пришлось на помещения площадью менее 500 кв. м.

Средневзвешенная цена продажи*, руб. / кв. м

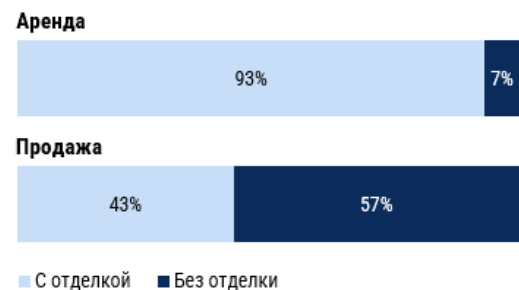


Источник: анализ отдела исследований CMWP

Топ-3 крупнейших сделок, I кв. 2026 г.

Компания	Объект	ОФИСНАЯ площадь сделки, кв. м	Тип сделки
Велесстрой	Лесная, 6	10 490	Продажа
WB Банк	Wall Street	8 317	Аренда
Дом.РФ	Обсидиан	6 488	Продажа

Распределение закрытых сделок по состоянию помещений, I кв. 2026 г., классы Prime, A, B



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

Предложения по продаже сопоставимых объектов

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

ТАБЛИЦА 16

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография				
Название БЦ	MIND	Stone Ходынка 2	Valtri	Офис в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»
Цена, р. (без НДС)	963 010 057 Р	3 461 393 443 Р	5 522 336 066 Р	1 974 344 262 Р
Общая площадь, кв.м	1 959	6 980	8 983	2 880
Цена за 1 кв.м, р.	491 557 Р	495 902 Р	614 754 Р	685 536 Р
Корректировки				
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	1 959	6 980	8 983	2 880
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, ЦАО, р-н Хорошевский, Ходынский б-ул., 20Ас3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 3Ас2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский Бульвар жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	8	4	4
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Отделка	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 923 072-65-39	+7 981 885-64-09	+7 912 742-40-97	+7 985 191-44-52
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331348336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316766616/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328855144/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 491 557 – 685 536 р. за кв.м общей площади (не включая НДС, до применения корректировок).

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

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

ТАБЛИЦА 17

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		
Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.

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

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

Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года и достигла 36 395 руб. / кв. м / год. При этом в условиях стагнации рынка и увеличения объема сделок аренды к концу года ожидается снижение показателя.
- Средневзвешенная цена продажи составила 518 644 руб. / кв. м, что на 20% выше показателя за тот же период прошлого года. Доля продаж в спросе осталась на высоком уровне и составила 28%.

- Доля свободных площадей увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с прошлым годом и составила 5,3%. Компании все чаще пересматривают планы расширения и фокусируются на оптимизации затрат.
- Сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 54% год к году, составив 190 тыс. кв. м. В условиях стагнации рынка компании отдают приоритет оптимизации расходов и повышению эффективности внутренних процессов, и, как следствие, крайне взвешенно принимают решения относительно занимаемых офисных площадей.
- В I квартале 2026 года новое строительство достигло 117 тыс. кв. м, что является максимальным результатом первых трех месяцев с 2021 года. При этом такая динамика во многом обусловлена переносом сроков ввода в эксплуатацию объектов с 2025 года на 2026, а не ускорением темпов нового строительства.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

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

Также оцениваемые помещения включают 36 машиномест общей площадью 425,2 кв.м (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществляется с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

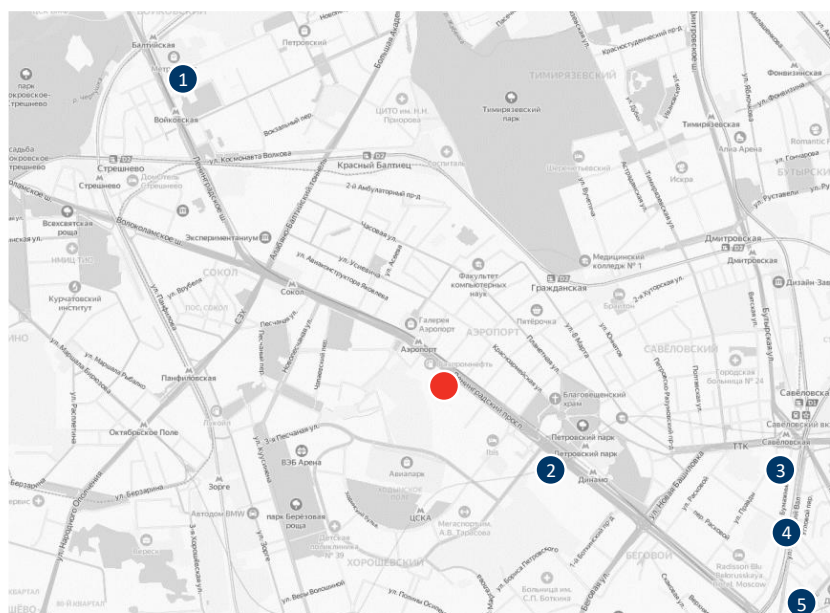
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 18

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений						
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайпайт»	Метрополис	БЦ Искра-Парк	Стоун Тауэрс	GRANARD Белорусская	Белье Сады (Здание А)
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		54 295 Р	72 000 Р	72 213 Р	65 000 Р	66 000 Р
Арендуемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 395	1 968	977	8 250	2 210
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	3 395	1 968	977	8 250	2 210
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19с4	Москва, САО, р-н Беговой, ул. 1-я Ямского Поля, вл30	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 7
Удаленность от центра, км	7	11	6	5	4	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
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены
Контакт		+7 915 497-62-59	+7 938 656-74-88	+7 938 656-74-88	+7 981 885-64-09	+7 986 253-97-97 +7 985 824-71-80
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/318886132/	https://www.cian.ru/rent/commercial/331150697/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323126971/	https://www.cian.ru/rent/commercial/330815506/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326486324/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



	Объект оценки
	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	Метрополис Офисные помещения Ленинградское ш., 16АС1
2	Искра Парк Офисные помещения Ленинградский просп., 35С1
3	Стоун Тауэрс Офисные помещения Бумажный проезд, 19с4
4	GRANARD Белорусская Офисные помещения 1-я Ямского Поля ул., вл30
5	Белые Сады (Здание А) Офисные помещения Лесная ул., 7

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 Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%⁹.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

⁹ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса А в г. Москва (стр. 36 справочника)

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 ДАННЫХ, СРД-2025¹⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 были применены корректировки в размере 17%, -5%, -11%, -17% и -17% соответственно.

Тип объекта

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

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 1, 2, 3 и 5, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам в отношении этих аналогов. В свою очередь, по имеющейся у нас информации, помещения Аналога 4 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемой арендной ставке данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 11%¹¹.

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 СРД-2025. В качестве корректировки для Аналогов 1-4 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –6 500 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹². При этом, согласно имеющейся у нас информации, арендная ставка Аналога 6 не включает эксплуатационные расходы, поэтому в отношении этого Аналога данная корректировка не применялась.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 19

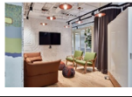
¹⁰ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^{-0,338}$.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г., стр.493

¹² СРД-2025, стр. 25

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
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайлайн»	Метрополис	БЦ Искра-Парк	Стоун Тауэрс	GRANARD Белорусская	Белье Сады (Здание А)
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		54 295 Р	72 000 Р	72 213 Р	65 000 Р	66 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 395	1 968	977	8 250	2 210
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная стоимость, р.		48 458 Р	64 260 Р	64 450 Р	58 013 Р	58 905 Р
Площадь	Блоки различной площади	3 395	1 968	977	8 250	2 210
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		48 458 Р	64 260 Р	64 450 Р	58 013 Р	58 905 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19с4	Москва, САО, р-н Беговой, ул. 1-я Ямского Поля, вл30	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 7
Удаленность от центра, км	7	11	6	5	4	4
Корректировка, %		17%	-5%	-11%	-17%	-17%
Скорректированная стоимость, р.		56 457 Р	60 998 Р	57 522 Р	48 015 Р	48 753 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		56 457 Р	60 998 Р	57 522 Р	48 015 Р	48 753 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	11%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	56 457 Р	60 998 Р	57 522 Р	53 296 Р	48 753 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировка	-	-6 500 Р	-6 500 Р	-6 500 Р	-6 500 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	49 957 Р	54 498 Р	51 022 Р	46 796 Р	48 753 Р
Контакт		+7 915 497-62-59	+7 938 656-74-88	+7 938 656-74-88	+7 981 885-64-09	+7 986 253-97-97 +7 985 824-71-80
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/318886132/	https://www.cian.ru/rent/commercial/331150697/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323126971/	https://www.cian.ru/rent/commercial/330815506/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326486324/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	50 205 Р					
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл.расх.)	50 200 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 50 200 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

ТАБЛИЦА 20

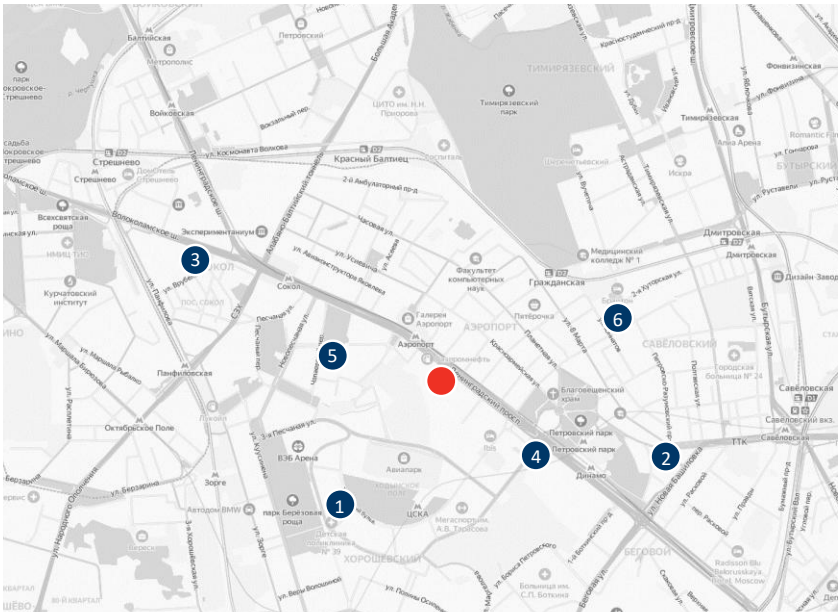
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайпайл»	Н/д	ЖК "ВТБ Арена Парк"	ЖК "Врубеля 4"	БЦ "Искра Парк"	ЖК "Триумф Палас"	ЖК "Аалто"
Площадь м/м в кв.м	2 121	19,0	13,5	13,3	15,5	13,6	16,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	25 000 Р	25 000 Р	30 000 Р	25 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	300 000 Р	300 000 Р	300 000 Р	360 000 Р	300 000 Р	300 000 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
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 15	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Чапаевский пер., 3	Москва, САО, р-н Савеловский, Старый Петровско-Разумовский проезд, 2
Удаленность от центра, км	7	9	6	10	6	8	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
Контакт	-	+7 916 376-02-19	+7 910 436-62-47 +7 916 264-63-29	+7 985 826-85-38	+7 986 254-03-47	+7 910 485-62-12	+7 923 072-13-95
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322347603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296150297/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300505431/	https://www.cian.ru/rent/commercial/285044078/	https://www.cian.ru/rent/commercial/16832868/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Жилой комплекс	
1	Подземная парковка Ходынский бул., 15
2	БЦ "ВТБ Арена Парк" Подземная парковка Ленинградский просп., 36с40
3	ЖК "Врубеля 4" Подземная парковка Врубеля ул., 4к1
4	БЦ "Искра Парк" Подземная парковка Ленинградский просп., 35С2
5	ЖК "Триумф Палас" Подземная парковка Чапаевский пер., 3
6	ЖК "Аалто" Подземная парковка Старый Петровско -Разумовский пр., 2

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 Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%¹³.

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025¹⁴.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-6 были применены корректировки в размере 9%, -5%, 13%, -5%, 5% и 0% соответственно.

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -46 504 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.

¹³ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса А в г. Москва (стр. 36 справочника)

¹⁴ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^{\wedge} - 0,338$.

ТАБЛИЦА 21

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайт»	нд	ЖК «ВТБ Арена Парк»	ЖК «Врубелев 4»	БЦ «Искра Парк»	ЖК «Триумф Палас»	ЖК «Аэро»
Площадь, м/м в кв.м	2 121	19,0	13,5	13,3	15,5	13,6	16,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	25 000 Р	25 000 Р	30 000 Р	25 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р. за м/м в год	-	300 000 Р	300 000 Р	300 000 Р	360 000 Р	300 000 Р	300 000 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, %	-	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	267 750 Р	267 750 Р	267 750 Р	321 300 Р	267 750 Р	267 750 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 15	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Чаловский пер., 3	Москва, САО, р-н Савеловский, Старый Петровско-Разумовский проезд, 2
Удаленность от центра, км	-	9	6	10	6	8	7
Корректировка, %	-	9%	-5%	13%	-5%	5%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	302 055 Р	304 988 Р	280 111 Р	267 750 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.	-	291 488 Р	254 157 Р	302 055 Р	304 988 Р	280 111 Р	267 750 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	302 055 Р	304 988 Р	280 111 Р	267 750 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	244 983 Р	207 652 Р	255 551 Р	258 484 Р	233 607 Р	221 246 Р
Контакт	-	+7 916 376-02-19	+7 910 436-62-47 +7 916 264-63-29	+7 985 826-85-38	+7 986 254-03-47	+7 910 485-62-12	+7 923 072-13-95
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322347803/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296150297/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300505431/	https://www.cian.ru/rent/commercial/285044078/	https://www.cian.ru/rent/commercial/316832868/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	236 920 Р						
Арендная ставка (округленно)	236 900 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 236 900 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России¹⁵), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 22

Период	2026	2027	2028 и далее
Прогноз роста рыночной ставки	5,35%	4,0%	4,0%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 3 401,25 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁶). 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.

¹⁵ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast_260424.pdf

¹⁶ По стандартам BOMA

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2026 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 412 р.¹⁷ за 1 кв.м общей площади в год (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю).

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

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

ТАБЛИЦА 23

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 3 340,1 кв.м), включая:	399 842 402
• Офисные помещения (общей площадью 2 914,9 кв.м)	• 358 707 369
• Парковочные места (общей площадью 425,2 кв.м)	• 41 135 033
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	24 470 590

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

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

¹⁷ Включая все эксплуатационные расходы, расходы на страхование и невозмещаемые коммунальные расходы

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая составляет 4,62%¹⁸.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 3,90%¹⁹.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 2, 5%.

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,23%.

¹⁸ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 13.07.2026 г.)

¹⁹ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 15,50%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 24

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,62%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	2,50%
Премия за риск управления	2,25%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,23%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,50%

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:

ТАБЛИЦА 25

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 1 кв. 2026 г.)	11,00 - 12,50%
IBC Real Estate (обзор за 1 кв. 2026 г.)	11,00 - 12,50%
CORE.XP (обзор за 4 кв. 2025 г.)	10,25 - 11,25%
Nikoliers (обзор за 1 кв. 2026 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 1 кв. 2026 г.)	11,00 - 12,00%

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

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 10,00% - 12,50%.

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики и пул арендаторов в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 10,50%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 1 704 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.3. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 26

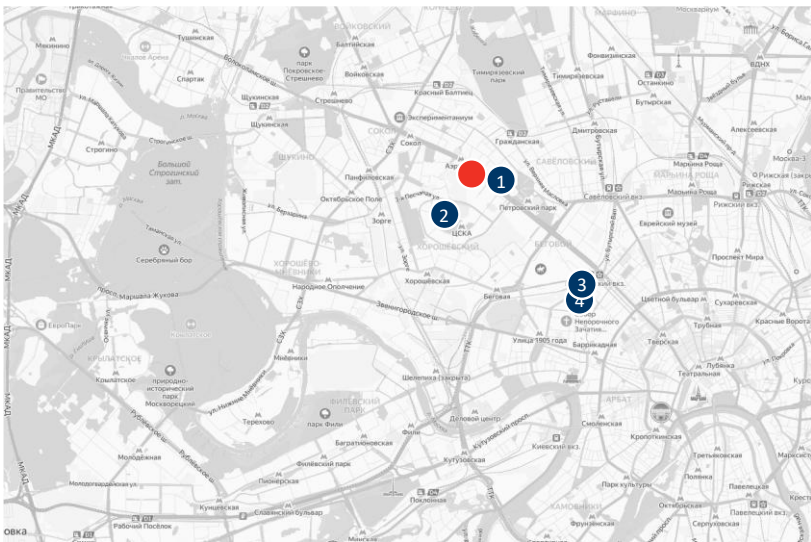
Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Скайпайт»	MIND	Stone Ходынка 2	Valtri	Офис в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»
Цена, р. (без НДС)	-	963 010 057 Р	3 461 393 443 Р	5 522 336 066 Р	1 974 344 262 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	1 959	6 980	8 983	2 880
Цена за 1 кв.м, р.	-	491 557 Р	495 902 Р	614 754 Р	685 536 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	2 915	1 959	6 980	8 983	2 880
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, ЦАО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, ЦАО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 20Ас3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 3Ас2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский Бульвар жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	7	8	4	4
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт		+7 923 072-65-39	+7 981 885-64-09	+7 912 742-40-97	+7 985 191-44-52
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488621/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331348336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316766616/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328855144/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
БЦ «MIND»	1 Офисные помещения Серегина ул., 5К2
Stone Ходынка 2	2 Офисные помещения Ходынский бул., 20Ас3
БЦ «Valtri»	3 Офисные помещения Грузинский Вал ул., 27с16
Офис в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»	4 Офисные помещения Средний Тишинский пер., д. 5

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из справочника коэффициентов ABN Group от 01.01.2026 г.,

применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)²⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере -4%, 10%, 13% и 0% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025²¹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере 0%, 7%, -24% и -24% соответственно.

Класс объекта

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

Состояние

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

В свою очередь, Аналоги 2, 3 и 4 по состоянию на дату оценки представляют собой девелоперские проекты в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этих объектов в 2029 г., 2028 г., 2027 г. и 2027 г. соответственно). Ввиду того, что Объект оценки представляет собой существующие помещения, и принимая во внимание тенденцию к росту цен продаж в ходе строительства по мере повышения стадии готовности (в среднем порядка 5% в год), в отношении цен данных аналогов были применены повышающие корректировки в размере 16%, 10%, 5% и 5% соответственно (с учётом длительности времени между датой оценки и планируемой датой ввода в эксплуатацию соответствующего объекта).

Отделка

По имеющейся у нас информации, все использованные объекты-аналоги находятся в состоянии без отделки, тогда как помещения Объекта оценки имеют высококачественную отделку, в связи с чем к ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10%²².

Имущественные права

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

²⁰ Функция $y = 1,5712 \cdot x^{-0,11}$ (стр. 39 справочника)

²¹ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 1252,943x^{-0,483}$.

²² Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 487.

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 Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,94%²³.

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 27

Сравнительный Подход					
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80					
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Скайпайт»	MIND	Stone Ходынка 2	Valtiri	Офис в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»
Цена, р. (без НДС)	-	963 010 057 Р	3 461 393 443 Р	5 522 336 066 Р	1 974 344 262 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	1 959	6 980	8 983	2 880
Цена за 1 кв.м, р.	-	491 557 Р	495 902 Р	614 754 Р	685 536 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.		437 781 Р	441 650 Р	547 500 Р	610 539 Р
Площадь	2 915	1 959	6 980	8 983	2 880
Корректировка, %	-	-4%	10%	13%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	419 058 Р	486 176 Р	619 658 Р	609 730 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 20Ас3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 3Ас2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский Бульвар жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	7	8	4	4
Корректировка, %		0%	7%	-24%	-24%
Скорректированная стоимость, р.		419 058 Р	518 566 Р	472 895 Р	465 318 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	419 058 Р	518 566 Р	472 895 Р	465 318 Р
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Цена за 1 кв.м, р.	-	16%	10%	5%	5%
Корректировки	-	485 112 Р	571 719 Р	496 539 Р	488 584 Р
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	10%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	533 624 Р	628 891 Р	546 193 Р	537 443 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	533 624 Р	628 891 Р	546 193 Р	537 443 Р
Контакт		+7 923 072-65-39	+7 981 885-64-09	+7 912 742-40-97	+7 985 191-44-52
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331348336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/3316766616/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328855144/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	561 538 Р				
Рыночная стоимость (округленно), р.	1 637 000 000 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

²³ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 36 справочника)

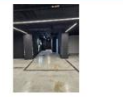
Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость офисных помещений площадью 2 914,9 кв.м (согласно обмерам БТИ), рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 637 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

ОЦЕНКА 36 ПОДЗЕМНЫХ МАШИНОМЕСТ ПЛОЩАДЬЮ 425,2 КВ.М

ТАБЛИЦА 28

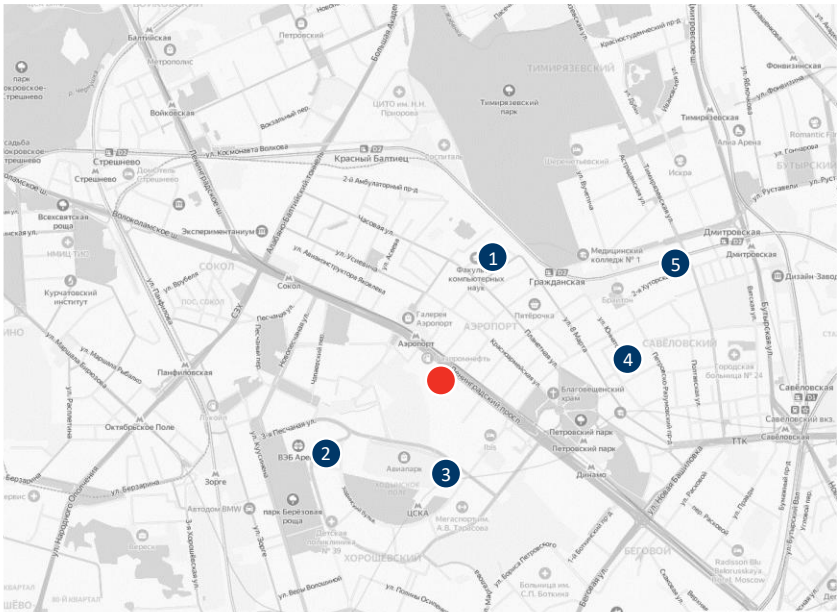
Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

	Объект оценки (РД 2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Башня	БЦ «Скайлайн»	ЖК «Аэробус»	ЖК «Северная Корона»	ЖК «Лайнер Восток»	ЖК «Петровский Парк»	ЖК «Симфония 34»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Площадь м/м в кв.м	425,2	25,0	17,7	18,0	18,6	14,6
Количество м/м	36	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	36	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочновский проезд, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юнатов, 4кА	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хутурская ул., 34
Удаленность от центра, км	7	8	9	8	7	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 985 834-04-39	+7 986 254-08-72	+7 985 002-74-28	+7 916 012-14-47	+7 917 532-59-87
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/307823211/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186883162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313312580/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328176395/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322558387/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

●	Объект оценки Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	ЖК «Аэробус» Подземная парковка Кочновский проезд, 4к1
2	ЖК «Северная Корона» Подземная парковка Березовой Рощи проезд, 12
3	ЖК «Лайнер Восток» Подземная парковка Ходынский бул., 2
4	ЖК «Петровский Парк» Подземная парковка Юнатов ул., 4кА
5	ЖК «Симфония 34» Подземная парковка 2-я Хутурская ул., 34

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 Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,94%²⁴.

Корректировка на площадь или размер сделки

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

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

Местоположение (удалённость от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025²⁵.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 были применены корректировки в размере 7%, 13%, 7%, 0% и 0% соответственно.

Тип объекта

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

Состояние

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

²⁴ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 36 справочника)

²⁵ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 1252,943x^{\wedge} - 0,483$.

ТАБЛИЦА 29

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

	Объект оценки (РД 2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Башня	БЦ «Скайпайт»	ЖК «Аэробус»	ЖК «Северная Корона»	ЖК «Лайнер Восток»	ЖК «Петровский Парк»	ЖК «Симфония 34»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Площадь, м ² в кв.м	425,2	25,0	17,7	18,0	18,6	14,6
Количество м ²	36	1	1	1	1	1
Цена за 1 м ² , р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 774 000 Р	2 963 136 Р	2 919 188 Р	2 985 700 Р	4 088 000 Р
Количество м ²	36	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 080 500 Р	2 222 352 Р	2 189 391 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочневский проезд, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юнатов, 4кА	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 34
Удаленность от центра, км	7	8	9	8	7	7
Корректировка, %	-	7%	13%	7%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 219 105 Р	2 509 167 Р	2 335 251 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 219 105 Р	2 509 167 Р	2 335 251 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 219 105 Р	2 509 167 Р	2 335 251 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Контактный телефон	-	+7 985 834-04-39	+7 986 254-08-72	+7 985 002-74-28	+7 916 012-14-47	+7 917 532-59-87
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/307823211/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180683162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313312580/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328176395/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322558387/
Средняя стоимость, р. за м ²	2 473 759 Р					
Рыночная стоимость парковки (округленно), р.	89 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость 36 машиномест (площадью 425,2 кв.м), рассчитанная посредством сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 89 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

Соответственно, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода совокупная стоимость оцениваемых помещений (включая офисные помещения и машиноместа на подземной парковке) по состоянию на дату оценки составила 1 726 000 000 р. (не включая НДС).

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 30

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 704 000 000 р.
Сравнительный подход	1 726 000 000 р.

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

Вывод

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 715 000 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 513 458 р. за кв.м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31.07.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 715 000 000 руб.

Один миллиард семьсот пятнадцать миллионов рублей

или

513 458 руб. за 1 кв.м общей площади помещений²⁶

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.

²⁶ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 452 353 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 900 999 руб. за 1 м/м.

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

ТАБЛИЦА 31

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
1	77:09:0005008:3656	Офис	971,9	119 600 080	512 987 455
2	77:09:0005008:3623	Офис	971,7	119 576 868	512 887 895
3	77:09:0005008:3619	Офис	971,3	119 530 422	512 688 680
4	77:09:0005008:3596	Паркинг	95,2	8 994 829	38 580 530
5	77:09:0005008:3738	Паркинг	72,1	6 920 133	29 681 770
6	77:09:0005008:3757	Паркинг	61,6	5 965 186	25 585 810
7	77:09:0005008:3769	Паркинг	49,8	4 880 824	20 934 780
8	77:09:0005008:3735	Паркинг	49,6	4 862 329	20 855 450
9	77:09:0005008:3743	Паркинг	49,2	4 825 325	20 696 740
10	77:09:0005008:3604	Паркинг	47,7	4 686 407	20 100 890

Источник: анализ Commonwealth Partnership

В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 452 353 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 900 999 руб. за 1 м/м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Дополнительно

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

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318886132/>

Сдается офис (А) в бизнес-центре «Метрополис»

Москва, САО, р-н Волжский, Ленинградский пр., 39А/1, 10 этаж
 Волжский пр. 2 мин. от Волжского пр. 3 мин. от Стрешнев пр. 11 мин. Посмотреть еще 1

Площадь: 3 395 м² | Этаж: 11 из 11 | Класс: А

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

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет и подробности | Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Агентство», ОГРН 116764343960

18 740 400 P/мес.

Создать на основании цены
 Предложить свою цену

Например, 10 170 100 P

Цена за метр: 68 240 P за кв.м
 НДС включен: 3 379 434 P

Комиссия с арендатора: нет
 Комиссионные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не включены

+7 915 497-62-59
 Номер телефона для звонков, сообщений не работает
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
 Ashkora International Realty
 Компания

Работает 9 лет | Объектов в работе: 275

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/331150697/>

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

Москва, САО, р-н Битояр, Ленинградский пр., 25С1, 10 этаж
 Демин пр. 7 мин. от Петровский парк 8 мин. от МЦКА 17 мин.

Площадь: 1 967,3 м² | Этаж: 10 из 17 | Класс: А

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

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет и подробности | Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Агентство», ОГРН 116764343960

14 404 296 P/мес.

Создать на основании цены
 Предложить свою цену

Например, 13 972 100 P

Цена за метр: 87 840 P за кв.м
 НДС включен: 2 397 479 P

Комиссия с арендатора: нет
 Комиссионные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 938 656-74-88
 Номер телефона для звонков, сообщений не работает
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
 ИВЕСТ7
 Доверенность

Риэлтор
 Ольга Овечкина ИВЕСТ7

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323126971/>

Сдается офис (А)

Москва, САО, р-н Белоярский, Ленинградский пр-т, 39/80. На карте

ул. Севастопольская: 7 мин. | ул. Севастопольская: 6 мин. | ул. Севастопольская: 6 мин. | Проспектный выезд: 1 мин.

Площадь: 977 м² | Этаж: 13 из 23 | Планировка: 5 мест

Цена за метр: 7 172 809 R/мес.

Соплатить за коммунальные услуги: нет

Предложить свою цену:

Например, 6 957 600 R

Цена за метр: 80 000 R в год

Налог: НДС включен: 1 295 384 R

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Вспомогательные расходы: включены

+7 938 656-74-88

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Выслать отчет не добавлен

Агентство недвижимости: ИИ-БЕСТ7

Дополнительные услуги: нет

Оценки: Оценки ИИ-БЕСТ7

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Написать отчет у партнеров | Просмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «ИИ-БЕСТ7», ОГРН: 516746348960

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/330815506/>

Сдается офис (А) в бизнес-центре «GRANARD Белорусская»

Москва, САО, р-н Белоярский, ул. 1-я Яковлева, в/д 100. На карте

ул. Белорусская: 11 мин. | ул. Белорусская: 12 мин. | ул. Манная: 17 мин.

Площадь: 8 250 м² | Этаж: 16 из 16 | Планировка: 171 место

Цена за метр: 54 518 750 R/мес.

Соплатить за коммунальные услуги: нет

Предложить свою цену:

Например, 52 803 100 R

Цена за метр: 79 000 R в год

Налог: НДС включен: 7 825 250 R

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Вспомогательные расходы: включены

+7 915 067-11-87

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Выслать отчет не добавлен

Агентство недвижимости: Pradum

Дополнительные услуги: нет

Оценки: Оценки ИИ-БЕСТ7

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Написать отчет у партнеров | Просмотреть пример отчета

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/326486324/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for an office space (A) in the business center 'Belye Sady (Building A)'. The location is Moscow, Leningradsky Prospekt, d. 39, str. 80. The office is 2250 m², 2 floors, and has a modern interior with orange and green furniture. The listing includes a price of 14 829 100 R/month, contact information for Ricci Real Estate, and a list of amenities such as parking, security, and utilities. The listing is marked as 'Сдается' (Available for rent).

Сдается офис (A) в бизнес-центре «Белые Сады (Здание А)»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 7, 7-й этаж
Велотрек: 8 2 мин. М. Велотрек: 8 8 мин. М. Мещеряковская: 8 12 мин. Просмотреть ещё 2

14 829 100 R/мес.

Связаться со специалистом
Предложить свою цену

Например, 14 384 200 R

Цена за метр: 80 220 R за кв.м
НДС включен: 2 474 000 R

Комиссия с арендатора: нет
Возмещение порчи: 50%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 986 253-97-97
+7 985 824-71-80

Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, нажмите «М»

Написать

Посмотреть фото и видео

риcci АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RiccI официальная недвижимость
Свяжитесь с нами

На сайте: 11 487
Оформить в работе: 22

Попытка: 2 250 м²
Этаж: 2 из 16
Офис: А

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

Что входит в отчёт:

- Сквозь население
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Скачать отчёт в формате PDF
Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Белый Дом», ОГРН: 3147740307860

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 19 м²" (Parking space for rent, 19 m²). The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходанский Б-ль, 13 по карте" (Moscow, SAO, Khodan'skiy Bl., 13). The listing includes a map showing the location near the "Хорошево" station. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 R/month). The listing also includes contact information: "7 916 376-02-19" and "ID 74081774". The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 19 m². The listing is for a long-term rental.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/322347603/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 13,5 м²" (Parking space for rent, 13.5 m²). The location is "Москва, САО, р-н Арбатский, Ленинградский пр-т, Сколково по карте" (Moscow, SAO, Arbat'skiy pr., Leninskoye pr., Skolkovo). The listing includes a photo of a car parked in the space. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 R/month). The listing also includes contact information: "7 910 436-62-47" and "7 916 264-63-29". The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 13.5 m². The listing is for a long-term rental.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/296150297/>

Сдается машиноместо, 13,25 м²

Москва, САО, р-н Сокольники, Восточный микрорайон, по карте
 Станция метро: 12 мин. до Рязанского, 17 мин. до Сокольники, 17 мин. до Сокольники
 Показать на карте

25 000 Р/мес.

Связаться с владельцем
 Предложить свою цену
 Написать: 24 200 Р

Цена за метр: 22 642 Р/м² в год
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 826-85-38
 Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

СВЯЗАННОСТЬ
 ID 496936
 Проверить паспорт

Площадь: 13,25 м²
 Этаж: Подземный
 Тип: Машиноместо

Сдам машиноместо на парковке -2 уровень в новом ЖК. Въезд по ключу, планировка автоматическая по номерам. Чистый, удобный паркинг.
 Легкая доступность до м. Сокольники. Удобный выезд на Волоколамское шоссе.
 Конкретные платежи около 2500-4000 р. оговариваются дополнительно.

Напишите автору
 Связаться с владельцем
 Предложить свою цену
 Написать: 24 200 Р

или узнайте подробности по телефону
 +7 985 826-85-38

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/300505431/>

Сдается машиноместо, 15,5 м²

Москва, САО, р-н Восток, Ленинградский пр-т, 35/2 по карте
 Станция метро: 7 мин. до Рязанского, 10 мин. до Сокольники, 10 мин. до Сокольники
 Показать на карте

30 000 Р/мес.

Связаться с владельцем
 Предложить свою цену
 Написать: 29 100 Р

Цена за метр: 22 226 Р/м² в год
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 986 254-03-47
 Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

СВЯЗАННОСТЬ
 ID 10050900

Площадь: 15,5 м²
 Этаж: Подземный
 Тип: Машиноместо

Машиноместо номер 3077

Напишите автору
 Связаться с владельцем
 Предложить свою цену
 Написать: 29 100 Р

или узнайте подробности по телефону
 +7 986 254-03-47

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните специалистам объявлений и узнайте необходимые подробности

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/285044078/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a garage. The title is "Сдается гараж, 13,6 м²". The location is "Москва, СВАО, р-н Хорошевский, Чкаловский пер., 3 на карте". The listing includes a photo of the garage interior, a price of 25,000 R/month, and contact information for the author, ID 6955769. The listing also mentions a long-term lease, no commission, and a monthly fee of 70,000 R.

Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/316832868/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a car parking space. The title is "Сдается машиноместо, 16 м²". The location is "Москва, СВАО, р-н Северный, Станция Петровско-Разумовский проезд, 2 на карте". The listing includes a photo of the parking space, a price of 25,000 R/month, and contact information for the author, ID 76769238. The listing also mentions a long-term lease, no commission, and a monthly fee of 70,000 R.

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/>

Продается офис (А) в бизнес-центре «MIND»

Москва, САО, р-н Арсенал, ул. Саввинская, 9/2. На карте

Пятницкий Парк: 10 мин. | Деловое: 12 мин. | Аэропорт: 15 мин. | Посмотреть ещё 2

1 174 872 270 R

Создать и опубликовать объявление

Предложить свою цену

Например, 1 139 426 100 R

Цена за метр: 589 700 R / кв.м. НДС включен: 211 862 212 R

+7 923 072-65-39

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете ответить на сообщение

MR

Агентство недвижимости

MR Office

Сотрудник

1999.1 кв.м. Офис в бизнес-центре

126 мест

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Счет населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурные стили зданий
- Точки приложения
- Компьютеры в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Наша компания ООО «Вим-Сбережения» ОГРН 1167742401640

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/331348336/>

113 257 760 - 4 222 900 000 R

Создать и опубликовать объявление

Предложить свою цену

Например, 4 096 213 000 R

Цена за метр: 279 426 R / кв.м. НДС включен: 761 506 157 R

+7 981 885-64-09

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете ответить на сообщение

РЕНТАВИК

Агентство недвижимости

РЕНТАВИК

19 лет на рынке

Объекты в работе: 798

Дмитрий Кудряков

Сотрудник

217 - 6 980 кв.м. Офис

20 эт.

142 352 000 R

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Счет населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурные стили зданий
- Точки приложения
- Компьютеры в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Наша компания ООО «Вим-Сбережения» ОГРН 1167742401640

Доступно 14 площадей

Площадь	Этаж	Цена
217 кв.м.	17 этаж	142 352 000 R
284 кв.м.	5 этаж	113 257 760 R
341 кв.м.	11 этаж	183 117 000 R
424 кв.м.	3 этаж	160 876 800 R
434 кв.м.	17 этаж	289 044 000 R

Продажа офиса от 217 до 690 м²

Смотреть

Площадь	Цена
682,2 м²	399 080 000 ₽
683,2 м²	399 672 000 ₽
707 м²	417 130 000 ₽
725,6 м²	406 336 000 ₽
1023,2 м²	598 576 000 ₽
1504,5 м²	797 380 000 ₽
2230,1 м²	1 203 721 000 ₽
2937 м²	1 620 881 000 ₽
6980 м²	4 222 900 000 ₽

Гибкая форма оплаты: ПЛАТЯМ ВОНУС.
STONE Ходянка 2 - это премиальный офисный квартал на Ходанском поле. В реализации три офисные башни с выходов в парк Ходанское поле. Квартал расположен в 5 минутах ходьбы от станции метро ЦДЮБ и граничит с Ленинградским деловым подрайоном.

Назначение: 14.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Круглосуточный доступ. Круглосуточные охрана. Контроль доступа. Система пожаротушения. Видеонаблюдение.
Парковка.

Помещение от 217 м² до 6980 м². Направлен презентацию с условиями.
Лог 94950-66

Напишите автору

Свяжитесь со мной Квартальный номер Хочу посмотреть

или смотрите подробности по телефону

113 257 760 - 4 222 900 000 ₽

Свяжитесь со специалистом

Предложите свою цену

Например, 4 096 213 000 ₽

Цена за м² от 279 м² до 6 м²

НДС включен 761 506 057 ₽

+7 981 885-64-09

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить сообщение

Агентство недвижимости РЕНТАВИК

На сайте 3 года

Объемы в работе 798

Агент Дмитрий Кузнецов

Сотрудник

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/316766616/>

Купить офис от 574 до 8983 м²

Смотреть

Обновлено 20.08.2020 17:00 256 просмотров нет за сегодня

Продается офис (А)

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 34С2. На карте

Велосипед 8 7 мин. В метро 30 мин. Улиц 1993 года 19 мин.

Рассчитать налог 1

Посмотреть

27 фото

Площадь 574 - 8 983 м²

Этаж 17 из 24

Класс А

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчет

- Опыт населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Написать отчет у партнеров

Посмотреть пример отчета

Услуги разработаны ООО «Анал-Рейтинг» ОГРН 3167742317660

402 833 200 - 6 737 250 000 ₽

Свяжитесь со специалистом

Предложите свою цену

Например, 6 535 132 000 ₽

Цена за м² от 448 м² до 6 м²

НДС включен 1 234 823 924 ₽

+7 912 742-40-97

Специалист работает с 9:00 по 19:00.

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить сообщение

Агентство недвижимости СОРЕХ

На сайте 8 лет

Объемы в работе 294

Агентство Офисная Недвижимость

Сотрудник

Доступно 7 площадей

Площадь	Цена
574 м²	402 833 200 ₽
577 м²	415 013 000 ₽
1209 м²	783 474 315 ₽
1209 м²	794 131 650 ₽
1209 м²	801 143 650 ₽
1246 м²	876 249 500 ₽
8983 м²	6 737 250 000 ₽

402 833 200 - 6 737 250 000 ₽

Ссылка на изменение цены
Предложить свою цену

Например, 6 535 132 000 ₽

Цена за метр: 57 648 027 ₽
НДС включен: 1 214 913 934 ₽

+7 912 742-40-97

Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не добавит.
Если захотите оставить заявку, напишите нам.

Написать

Ваше сообщение на сайте

Агентство недвижимости
COREXP

Поиск
9 лет
Объекты в работе
294

Агентство недвижимости
Сбербанк

Поиск
Офисная недвижимость
Сбербанк

Пункт арендного офиса в БЦ VOLT

Срок сдачи III квартал 2027.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Класс: А
- Профессиональное управляющее компания
- Газовое отопление
- Подземный паркинг
- Общественно-деловой комплекс
- Современные инженерные системы
- Центральная система вентиляции
- Электронные 2-й категории
- Современные лифты со скоростью до 3 м/с
- Автоматизированная система управления зданием
- Круглосуточное охранное и видеонаблюдение
- Развитая инфраструктура

РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Расположение в Пресненском районе ЦАО Москвы
- 10 минут пешком от станции метро Белорусская
- Удобный доступ на машине

Почему стоит обратиться к нам?

- Самая большая и актуальная база недвижимости
- Подбор оптимального предложения с учетом задач вашей компании
- Консультация и сопровождение на всех этапах сделки
- Организация просмотров в любое удобное время
- Возможность виртуального тура

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/328855144/>

Продается офис, 2 880 м² в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский бульвар жилой комплекс: Не купит
Велосипед: 10 мин. Пешком: 12 мин. Метро: 10 мин. Рядом: 10 мин.

2 408 700 000 ₽

Ссылка на изменение цены
Предложить свою цену

Например, 2 334 439 000 ₽

Цена за метр: 836 355 ₽
НДС включен: 420 225 727 ₽

+7 985 191-44-52

Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не добавит.
Если захотите оставить заявку, напишите нам.

Написать

Ваше сообщение на сайте

Агентство недвижимости
Smileway

Поиск
9 лет
Объекты в работе
294

Агентство недвижимости
Сбербанк

Поиск
Офисная недвижимость
Сбербанк

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Обзор населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Темы протеста
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Написать отчёт у партнера

Посмотреть пример отчёта

Услуги недвижимости ООО «Сбербанк» ОГРН 31674243960

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/307823211>

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (25 m²) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Продается машиноместо, 25 м²" (Parking space for sale, 25 m²). The location is "Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочетковский проезд, №2, 1-й этаж" (Moscow, SАО, p-n Airport, Kochetkovsky Prospekt, No. 2, 1st floor). The listing includes a photo of the parking space, a price of 3 800 000 Р, and a contact number +7 985 834-04-39. The listing is categorized as "Помещение" (Room) and "Машиноместо" (Parking space). The listing is also categorized as "Продан" (Sold).

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (17,7 m²) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Продается машиноместо, 17,7 м²" (Parking space for sale, 17,7 m²). The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12, 1-й этаж" (Moscow, SАО, p-n Khoroшевskiy, Prospekt Beresovoy Roshi, No. 12, 1st floor). The listing includes a photo of the parking space, a price of 4 059 090 Р, and a contact number +7 986 254-08-72. The listing is categorized as "Помещение" (Room) and "Машиноместо" (Parking space). The listing is also categorized as "Продан" (Sold).

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/313312580/>

Продается машиноместо, 18 м²

Москва, САО, p-n Хорошевский, Подземный Бокс, 2-й этаж

УСДБ, 6-й этаж, Д. Димана, 6-17 этаж, Петровский Парк, 6-20 этаж

3 998 888 Р

Связаться с собственником

Предложить свою цену

Например, 3 878 900 Р

Цена за метр: 222 160 руб/м²

+7 985 002-74-28

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Автор объявления ID 17691797

Посмотреть профиль

Получить 18 м²

Получить 18 м²

Тип: Машиноместо

Собственник намерен без комиссии. На телефонные звонки отвечаю с 18:00 до 22:00, на сообщения с 8:00 до 22:00.

Продан Машиноместо в ЖК Линер Восток. По документам именно Машиноместо (новый налог). Самый удобный проездный маршрут: выйти из метро, пройти по коридору для выезда. Мин. проезд и проезд к лифтам секции Ж. В радиусе 100 метров от секции И и Е. Высокий потолок! Есть место и возможность установить за авто сиденье для хранения вещей или резиновый или резиновый материал (популярно у владельцев авто). Выезд под шлагбаум по меткам, охрана, нормальное освещение, теплая подземная парковка, круговой под +20. Равномерно проезд не беспокоит.

PS. Я запрещаю переписывать, копировать, дублировать мое объявление. Я не давала согласия и не даю на размещение моего объявления третьим лицам. Спасибо за понимание.

Ссылка: <

Напишите автору

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/328176395/>

Продается машиноместо, 18,6 м²

Москва, САО, p-n Савеловский, ул. Космонавта, 4-й этаж

Димана, 6-17 этаж, 22-этажный, 11 этаж, Петровский Парк, 6-12 этаж, Пискаревский вилл 1

4 090 000 Р

Связаться с собственником

Предложить свою цену

Например, 3 967 300 Р

Цена за метр: 219 892 руб/м²

+7 916 012-14-47

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Автор объявления ID 66953599

Получить 18,6 м²

Получить 18,6 м²

Тип: Машиноместо

Большое угловое машиноместо в подземном паркинге ЖК "Петровский Парк" (Прямая очередь) в отделочном боксе. Продана от собственника.

Напишите автору

Связаться с нами

Написать автору

Запросить цену

или узнать подробности по телефону

+7 916 012-14-47

Остались вопросы по объявлению?

Поставьте оценку объявлению и укажите необходимость

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/322558387/>

Продажа гаража 14.6м² 2-я ж.

Продаётся машиноместо, 14,6 м²

Москва, САО, 2-я Савеловская, 2-я половина ул. 34. На карте

Д. Давыдовская 4, 4-я ж. 20 Прямая линия 10 мин. Д. Восточная 4, 20 мин.

5 600 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 5 432 000 ₽

Цена за м²: 383 562 руб/м²

+7 917 532-59-87

☎ Номер телефона для звонков, сообщения не добавят

📧 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Посетитель ID 113000197

Планировка

Планировка

Тип: Машиноместо

площадь парковочного места 2037 в ЖК Симфония 34

Напишите автору

Связаться со мной

Настроить оповещения

Запросить информацию

или узнать подробности по телефону

+7 917 532-59-87

Остались вопросы по объявлению?

Подпишитесь на рассылку объявлений и получите дополнительную информацию

2026.07.31, Skylight - FI

Всплывающее окно: anton.kulov

New Tab - Google Chrome

Продажа гаража 14.6м²

Skylight_SaleComp_31

15:53 29.06.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-000711/26 от «12» января 2026 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Калистратов Антон Владимирович, Паспорт Адрес регистрации: Зп. адрес: anton.kalistratov@ctwp.ru Тел.: +79168145449
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2. зп. адрес: prof-mak@ingos.ru тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «15» января 2026 г. по «14» января 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 11 990,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» января 2026 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и поняты, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору 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. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. 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.
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. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (а том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой Премии по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенный УКЭП Представителя

ИНГОССТРАХ

Данный страховой полис является электронной копией оригинала документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя СПАО «Ингосстрах» от 12.01.2026 г. и заверенного УКЭП Представителя. Оригинал документа находится в архиве документов СПАО «Ингосстрах».

ИНГОССТРАХ

ПОЛИС № 0991R/776/21216/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		15.12.2025 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21216/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип" 125375, город Москва, Тверской б-р, д. 26, помещ. I ком. 85 ИНН 7705637585 / КПП 771001001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 31 декабря 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	

Идентификатор: b1373e32-a762-4bf9-a713-9e66b20fdd03

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	31.07.2026
Дата начала построения денежных потоков	01.08.2026
Рыночная стоимость (округлённо)	1 704 000 000 Р
	один миллиард семьсот четыре миллиона
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	500 992 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	1 703 876 861 Р
Стоимость реверсии	2 173 497 741 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	639 029 Р
NOI 1-го года	187 791 292 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	181 657 717 Р
ERV 1-го года	179 271 150 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	over-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	11,02%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	10,66%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,52%
GLA	3 401,25 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффициент свободных площадей	0,00%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	4,62%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	2,50%
Премия за управление	2,25%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	2,23%
Ставка дисконтирования	15,50%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	10,50%
----------------------	--------

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

Офис	50 200 Р	15,50%
Парковка	236 900 Р	15,50%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.07.2027	5,35%
Рост, год 2	31.07.2028	4,00%
Рост, год 3	31.07.2029	4,00%
Рост, год 4	31.07.2030	4,00%
Рост, год 5	31.07.2031	4,00%
Рост, год 6	31.07.2032	4,00%
Рост, год 7	31.07.2033	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ); ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2026	5,35%
Рост, год 2	2027	4,00%
Рост, год 3	2028	4,00%
Рост, год 4	2029	4,00%
Рост, год 5	2030	4,00%
Рост, год 6	2031	4,00%
Рост, год 7	2032	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	24 470 590 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	399 842 402 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	187 791 292 Р	11,02%
2-й год	199 159 463 Р	11,69%
3-й год	209 961 733 Р	12,32%
4-й год	221 969 643 Р	13,03%
5-й год	225 031 921 Р	13,21%
6-й год	210 967 951 Р	12,38%
7-й год	219 117 987 Р	12,86%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

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

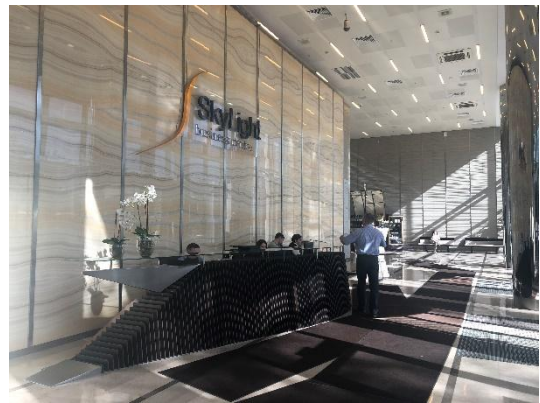
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВА НИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ , ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОН НЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИ Я ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ																																																
0,00																					3 401,25				4,75				53 000 Р				11 612 051 Р				13 298 438 Р				53 002 Р				192 002 989 Р				5,50%				100,00%				50 200 Р				179 271 150 Р				100,00%			
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные и парковочные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»																																																																				
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																																																				
период		1				2				3				4				5				6				7				8				9																																		
		01.08.2026 31.10.2026 2026/2027				01.08.2027 31.10.2027 2027/2028				01.08.2028 31.10.2028 2028/2029				01.08.2029 31.10.2029 2029/2030				01.08.2030 31.10.2030 2030/2031				01.08.2031 31.10.2031 2031/2032				01.08.2032 31.10.2032 2032/2033				01.08.2033 31.10.2033 2033/2034				01.08.2034 31.10.2034 2034/2035																																		
Чистый операционный доход (по арендаторам)		1,6%																																																																		
№	Арендатор	тип использовани я помещения	дата окончани я аренды	дата пересдачи																																																																
Операционный доход		48 395 274 Р				49 292 165 Р				49 392 111 Р				51 057 014 Р				51 057 014 Р				52 003 234 Р				52 694 168 Р				53 865 150 Р				53 865 150 Р																																		
Невозмещаемые затраты																																																																				
Отчисления в резерв		1,00%																																																																		
Кадастровая стоимость 3У		483 953 Р				492 922 Р				493 921 Р				510 570 Р				510 570 Р				520 032 Р				526 942 Р				538 651 Р				538 651 Р																																		
Кадастровая стоимость строения		24 470 590 Р				24 470 590 Р				24 470 590 Р				24 470 590 Р				24 470 590 Р				24 470 590 Р				24 470 590 Р				24 470 590 Р				24 470 590 Р																																		
Налог на имущество		399 842 402 Р				399 842 402 Р				399 842 402 Р				399 842 402 Р				399 842 402 Р				399 842 402 Р				399 842 402 Р				399 842 402 Р				399 842 402 Р																																		
Арендные платежи за землю		1 999 212 Р				1 999 212 Р				1 999 212 Р				1 999 212 Р				1 999 212 Р				1 999 212 Р				1 999 212 Р				1 999 212 Р				1 999 212 Р																																		
Общие затраты		1,50%																																																																		
Чистый квартальный денежный поток		2 574 929 Р				2 583 898 Р				2 584 898 Р				2 601 547 Р				2 601 547 Р				2 611 009 Р				2 617 918 Р				2 629 628 Р				2 629 628 Р																																		
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																																																																				
Ставка капитализации		10,50%																																																																		
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		2 173 497 741 Р																																																																		
Комиссия брокера при реверсии		-10 867 489 Р																																																																		
Приведенная стоимость																																																																				
Офис		Ставка диск				15,50%																																																														
Денежный поток		0,9821				0,9474				0,9139				0,8815				0,8503				0,8203				0,7912				0,7632				0,7362																																		
Дисконтированный денежный поток		45 438 617 Р				46 280 713 Р				46 374 554 Р				47 937 741 Р				47 937 741 Р				48 826 153 Р				49 474 875 Р				50 574 317 Р				50 574 317 Р																																		
Парковка		Ставка диск				15,50%																																																														
Денежный поток		0,9821				0,9474				0,9139				0,8815				0,8503				0,8203				0,7912				0,7632				0,7362																																		
Дисконтированный денежный поток		2 556 657 Р				3 011 451 Р				3 017 557 Р				3 119 273 Р				3 119 273 Р				3 177 081 Р				3 219 293 Р				3 290 833 Р				3 290 833 Р																																		
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости		Ставка диск				15,50%																																																														
Денежный поток		0,9821				0,9474				0,9139				0,8815				0,8503				0,8203				0,7912				0,7632				0,7362																																		
Дисконтированный денежный поток		-2 574 929 Р				-2 583 898 Р				-2 584 898 Р				-2 601 547 Р				-2 601 547 Р				-2 611 009 Р				-2 617 918 Р				-2 629 628 Р				-2 629 628 Р																																		
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		Ставка диск				15,50%																																																														
Денежный поток		0,9646				0,9305				0,8976				0,8658				0,8352				0,8056				0,7771				0,7496				0,7231																																		
Дисконтированный денежный поток		0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р				0 Р																																		
Тотал		45 820 345 Р				46 708 256 Р				46 807 214 Р				48 455 467 Р				48 455 467 Р				49 392 225 Р				50 076 250 Р				51 236 522 Р				51 236 522 Р																																		
Дисконтированный денежный поток		45 002 392 Р				47 255 800 Р				47 779 889 Р				49 215 309 Р				49 215 309 Р				50 574 302 Р				50 921 971 Р				51 236 522 Р				51 236 522 Р																																		
Чистый приведенный денежный поток		1 703 876 861 Р																																																																		
Рыночная стоимость		1 704 000 900 Р																																																																		

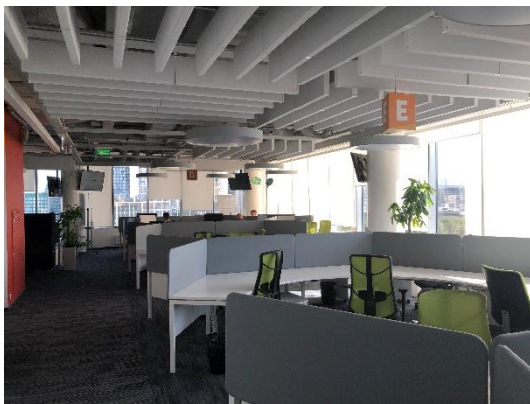
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



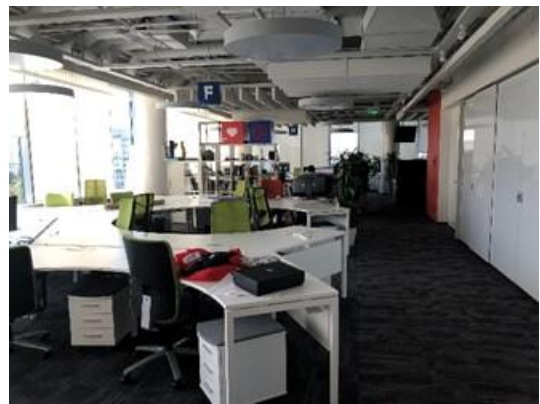
Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения (на 9 этаже)



Офисные помещения (на 8 этаже)



Подземный паркинг (на -5 этаже)



Подземный паркинг (на -4 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3619	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П. Юридический отдел ООО «ВМ Сбережения»	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

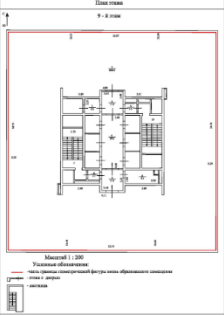
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3619		Номер этажа (этажей): 9	

Лист № 4

Технический план помещения

Лист плана

9 - 9 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- Границы объекта
- Границы помещений
- Границы земельного участка

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П. Юридический отдел ООО «ВМ Сбережения»	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277025			
Кадровый номер:		77.09.0005008.3623	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Трухина Елена Александровна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1

инициалы, фамилия

Подпись: _____

Действительно с 17.05.2022 по 10.06.2023

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

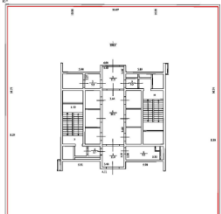
Помещение

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУ/ВИ-999/2022-1277025			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3623		Номер этажа (этажей): 8	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа



Масштаб 1:200
Условные обозначения:
— линия проекции — проекционный реестр, объект недвижимости
— линия — линия
— линия — линия

Лист № 6

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННОГО СЕРТИФИКАТАТОМ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СЛУЖЕБНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПАСПОРТ ММ Копия выдана в соответствии с Положением о Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 3

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 301

М.П.

Код документа: 218501645618787808882202310145477

Код документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Лист 4

Помещение

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 301

М.П.

Код документа: 218501645618787808882202310145477

Код документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Лист 5

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

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701

М.П.
Копия выдана: 21.08.2024 14:57
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

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

Лист № 6

Масштаб 1

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701

М.П.
Копия выдана: 21.08.2024 14:57
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Подательщик выписки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
		Получил: Е.В. Александров	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		С/ОБЩЕСТВЕННЫЙ ДОКЛАД		
		М.П. Коллегиальный орган государственного управления Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

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

[illegible]

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3743		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09-093/2013-956		
Местонахождение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен 80		
Площадь:	49,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	4761569,11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	М.П.	
	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	М.П.	
	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

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

Раздел 8 Лист 6			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3743		Номер этажа (этажей): 4	
План этажа Лист № 1			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3757		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-09/093/2013-935		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	61,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Был ли жилой помещением:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5880332,3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
	М.П. Код документа: 41890186240071594832798230214147471 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3757		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
	М.П. Код документа: 41890186240071594832798230214147471 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 01	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Согласовано в ЦУРР № 68/2022 от 17.05.2022 г.	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЯЗАННОСТЬ (СВЯЗАННОСТЬ 30)	ИНИЦИАЛЫ ФАМИЛИЯ	
	М.П. Коллежский районный суд Республики Татарстан		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3769		
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-866		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	4816069,36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0000000:41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218501362408 МД 700940202241112472 Идентификатор: 962D7F4B6A5C51793E2705A72D4F74B61040 P Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3769		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218501362408 МД 700940202241112472 Идентификатор: 962D7F4B6A5C51793E2705A72D4F74B61040 P Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №

М.П.

Бюро технической инвентаризации Московской области

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости:

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №

М.П.

Бюро технической инвентаризации Московской области

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

[illegible]

valuation.cmwp.ru