

ОТЧЕТ №20210601-КВ/23 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

**нежилые помещения общей площадью 25 777,3 кв.м,
расположенные в зданиях по адресу: Московская обл.,
г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б
и корп. 2**

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

20.03.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

27.03.2026

27.03.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 23 от 06.03.2026 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 25 777,3 кв.м, расположенные в зданиях по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 28 000 кв.м (доля владения 5 955,6 / 28 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010416:97, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № 12227-Z от 15 ноября 2013 г.

Оцениваемый объект недвижимости – офисные помещения в здании бизнес-центра класса В «Кубик» и машиноместа в соседнем здании многоуровневого паркинга. По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» 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 20.03.2026 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 12.03.2026 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 20.03.2026 г. она составляет (округленно, без НДС):

2 302 500 000 руб.¹

Два миллиарда триста два миллиона пятьсот тысяч рублей

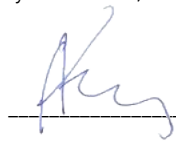
Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в разделе 8 данного отчета («Распределение итоговой стоимости»).

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

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

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

С уважением,



Антон Калистратов²
Старший Директор
Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru

¹ или 89 323 руб. за 1 кв.м общей площади помещений (в разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 125 495 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 789 548 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 № 23 от 06.03.2026 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	21
1.4. Применяемые стандарты оценки	22
1.5. Сертификат качества	23
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	23
1.7. Неопределенность	27
1.8. Основные понятия и определения	28
2. Описание объекта	30
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	30
2.3. Местоположение	30
2.4. Характеристики	34
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	35
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	37
2.4.3. Площади	48
2.4.4. Арендаторы	48
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	50
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	51
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	51
4.1.1. Макроэкономика	51
4.1.2. Рынки капитала	56
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	58
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	59
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	67
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	68
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	71
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	72
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	72
5.1.1. Методология оценки	72
5.1.2. Проведение процедуры согласования	72
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	73
5.2. Доходный подход	73
5.3. Сравнительный подход	84
5.4. Затратный подход	91
6. Согласование результатов оценки	92
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	93
8. Распределение итоговой стоимости	94

Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	97
Приложение 2. Копии документов оценщика	111
Приложение 3. Финансовая модель.....	115
Приложение 4. Фотографии объекта.....	117
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	119

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 23 от 06.03.2026 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 25 777,3 кв.м, расположенные в зданиях по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2.
Местоположение объекта:	Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 23 от 06.03.2026 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.:	2 288 000 000 р.
Сравнительный подход, руб.:	2 317 000 000 р.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 27.03.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 20.03.2026 г. она составляет:

2 302 500 000 руб.

Два миллиарда триста два миллиона пятьсот тысяч рублей

или

89 323 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.

³ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 125 495 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость открытой структурированной парковки – 374 759 руб. за 1 м/м, а удельная стоимость подземного паркинга – 748 229 руб. за 1 м/м (см. Раздел 8 «Распределение итоговой стоимости» данного Отчета).

- Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанных Заказчиком в Задании на оценку.
- 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

<p>Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилые помещения общей площадью 17 135,8 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б; • нежилые помещения общей площадью 7 147,50 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2; • нежилые помещения общей площадью 1 494 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2. <p>Полный перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1.</p> <p>Право на Объект оценки – право общей долевой собственности, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis».</p> <p>Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 28 000 кв. м (доля владения 5 955,60 / 28 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010416:97, приходящегося на указанные нежилые помещения.</p> <p>Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № 12227-Z от 15 ноября 2013 г..</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>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</p>
<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости</p>	<p>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</p>

	<p>инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none">• предполагается сделка с объектом оценки;• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);• дата оценки 20.03.2026 г.;• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;• характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	20.03.2026 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	<p>Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):</p> <p>Оценщик: Калистратов Антон Владимирович Трудовой договор № б/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.</p> <p>Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика:</p> <p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p>
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	<p>- 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»;</p> <p>- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Характеристики Объекта оценки приведены в Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1 к Заданию на оценку).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право общей долевой собственности.</p> <p>Оцениваемое право – право общей долевой собственности.</p>
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 неправомочных 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 облагоустроены, 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 завершенного 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 учит 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.

	<ul style="list-style-type: none">• Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят 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.
<p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</p>	<p>На дату заключения договора не выявлены.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none">• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.• Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
<p>Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН)2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения3. 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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Отчет и его содержимое предназначены для использования Заказчиком для указанных целей.</p>
Форма составления Отчета	<p>Отчет будет составлен и предоставлен в форме электронного документа:</p> <p>Предварительный Отчет – в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.</p> <p>Финальный отчет – в электронном виде в формате PDF, подписанный ЭЦП оценщика, на русском языке на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.</p>

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 № 23 от 06.03.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
1	Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б	Нежилое помещение	17 135,8	50:11:0020213:458
2	Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2	Нежилое помещение	7 147,5	50:11:0010401:7312
3	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	19,4	50:11:0020213:6646
4	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,5	50:11:0010401:7273
5	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,5	50:11:0010401:7348
6	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,2	50:11:0020213:6377
7	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0020213:7055
8	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0020213:7102
9	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7346
10	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7399
11	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7284
12	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0020213:6631
13	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,1	50:11:0010401:7402
14	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	18,0	50:11:0020213:6636
15	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	17,6	50:11:0010401:7349
16	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,6	50:11:0020213:6885
17	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,6	50:11:0020213:6617
18	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,5	50:11:0010401:7603
19	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,4	50:11:0020213:6619
20	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,2	50:11:0010401:7309
21	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,2	50:11:0020213:6645
22	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,1	50:11:0010401:7401
23	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,1	50:11:0010401:7626

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
24	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,0	50:11:0010401:7308
25	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,0	50:11:0010401:7620
26	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	16,0	50:11:0020213:6509
27	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,9	50:11:0020213:6870
28	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,9	50:11:0010401:7307
29	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,5	50:11:0020213:6635
30	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0010401:6411
31	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0020213:6641
32	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0020213:6627
33	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,3	50:11:0020213:6629
34	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:7048
35	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:7035
36	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:7060
37	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:6327
38	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0010401:7609
39	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,1	50:11:0020213:6621
40	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0020213:6328
41	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0010401:7535
42	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0010401:6753
43	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0020213:6642
44	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	15,0	50:11:0020213:6643
45	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:7047
46	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:7036
47	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0010401:7339
48	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:7049

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
49	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0020213:11684
50	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,9	50:11:0010401:7607
51	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,7	50:11:0010401:7494
52	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,6	50:11:0020213:6876
53	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,5	50:11:0020213:6639
54	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7310
55	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7043
56	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7039
57	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7037
58	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7033
59	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7031
60	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6958
61	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7052
62	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7451
63	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7278
64	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6186
65	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:6322
66	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6873
67	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6723
68	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0010401:7285
69	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:6733
70	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,4	50:11:0020213:7025
71	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0020213:6123
72	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0010401:7580
73	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0020213:7099

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
74	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0010401:7400
75	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0020213:6371
76	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,3	50:11:0010401:7276
77	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,2	50:11:0020213:6174
78	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,2	50:11:0020213:6626
79	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	14,2	50:11:0020213:6628
80	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,5	50:11:0020213:7042
81	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,5	50:11:0020213:6373
82	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,5	50:11:0010401:7608
83	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0020213:6348
84	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0010401:7277
85	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0010401:6925
86	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,1	50:11:0020213:6869
87	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7413
88	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7518
89	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6118
90	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:7054
91	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6596
92	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6366
93	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:7024
94	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6112
95	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6136
96	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7275
97	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6872
98	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7274

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
99	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0010401:7403
100	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	13,0	50:11:0020213:6094
101	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	11,5	50:11:0020213:6347
102	Московская область, Красногорский р-н, г Красногорск, б-р Строителей, д 4, корп 2	Нежилое помещение	11,5	50:11:0010401:7347

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 23 от 06.03.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
ОГРН:	1037739614604
Местонахождение:	123056, г Москва, ул 2-я Брестская, 19/18 / стр 2

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 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.

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

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

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 обгорожены, 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 вил-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- 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;
- Технические паспорта БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении секции Б здания бизнес-центра и в отношении здания многоуровневой автостоянки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2;
- Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений⁴;
- Бюджет и график предстоящих капитальных 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 «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»
ОГРН:	1037739614604
Местонахождение:	123056, г Москва, ул 2-я Брестская, 19/18 / стр. 2

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

2.3. Местоположение

Оцениваемые офисные помещения находятся в здании бизнес-центра класса В «Кубик», а оцениваемые машиноместа – в соседнем здании многоуровневого паркинга, которые расположены на северо-западе Московской области, в городском округе Красногорск, в восточной части г. Красногорска, в 250 м к западу от МКАД и в 550 м к востоку от береговой линии Москвы-реки, между Волоколамским и Новорижским шоссе, в 15 минутах ходьбы от станции метро «Мякинино» (Арбатско-Покровской линии Московского метрополитена), по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2.

Город Красногорск располагается в северо-западной части Московской области, вплотную примыкая с северо-запада к Москве (а именно, к районам Покровское-Стрешнево, Митино и Строгино), на левом берегу реки Москвы (город частично пересекается её левым притоком – рекой Банькой). В процессе реализации находится создание на территории Красногорска административного центра Московской области: на окраине города построены здания Московского областного суда, Правительства области и Московской областной думы. Там же расположена первая в Подмоскovie станция Московского метрополитена – «Мякинино».

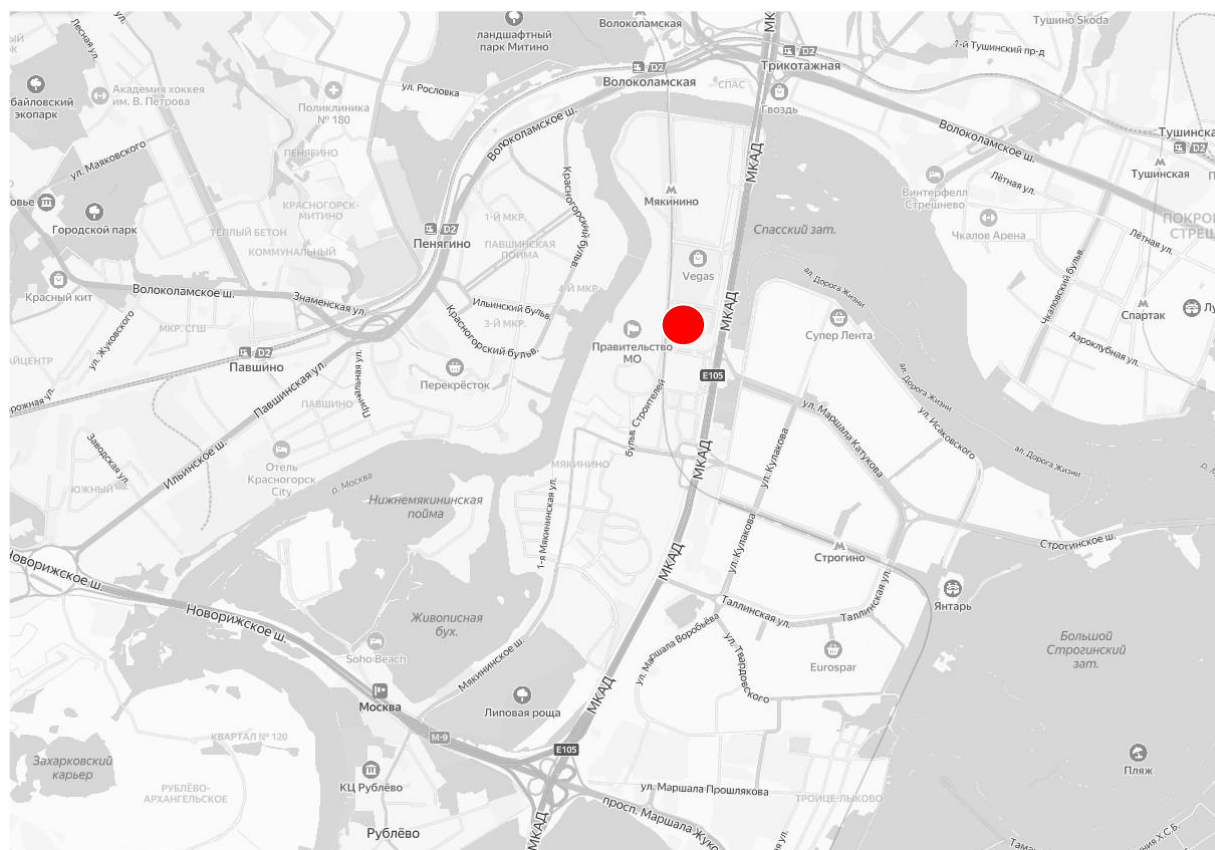
⁴ За исключением схемы расположения оцениваемых машиномест в здании многоуровневой автостоянки (данная схема не была предоставлена Заказчиком)

Численность населения Красногорска составляет порядка 193 000 человек, площадь – 25,65 кв.км.



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

Транспортная доступность



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

Объект оценки находится на бульваре Строителей, вблизи МКАД (которая проходит в 250 м к востоку от Объекта). Рассматриваемые здания расположены с внешней стороны МКАД, в районе 66 км, в непосредственной близости от нескольких съездов и заездов на трассу, что обеспечивает комфортный доступ на Объект для посетителей, которые передвигаются на автомобиле.

Недалеко Объекта расположены две крупных транспортных развязки. Развязка, расположенная в 6 минутах езды на автомобиле (4 км), связывает МКАД с Новорижским шоссе, которое обеспечивает наиболее быстрый выезд на «Малое бетонное кольцо» (трассу А107) и Садовое кольцо. Транспортная развязка, расположенная севернее, в 3-х минутах езды на автомобиле (2,5 км), связывает МКАД, Волоколамское и Пятницкое шоссе, через которые обеспечивается транспортная доступность до Московского малого кольца.

Удаленность Объекта от аэропортов:

- 26 км до аэропорта «Шереметьево» через платную трассу М-11 и 23 км через МКАД и Ленинградское шоссе;
- 65 км до аэропорта «Домодедово» через МКАД и Каширское шоссе;
- 35 км до аэропорта «Внуково» через МКАД и Киевское шоссе;
- 80 км до аэропорта «Жуковский» через МКАД.

В 1 км к северу от Объекта находится станция метро «Мякинино» (Арбатско-Покровской линии Московского метрополитена), что обеспечивает удобный доступ до Объекта от метро пешком. Также существует несколько маршрутов наземного общественного транспорта, проходящих вблизи рассматриваемого Объекта, и расположено несколько остановок общественного транспорта (в частности, остановка «Метро Мякинино»).

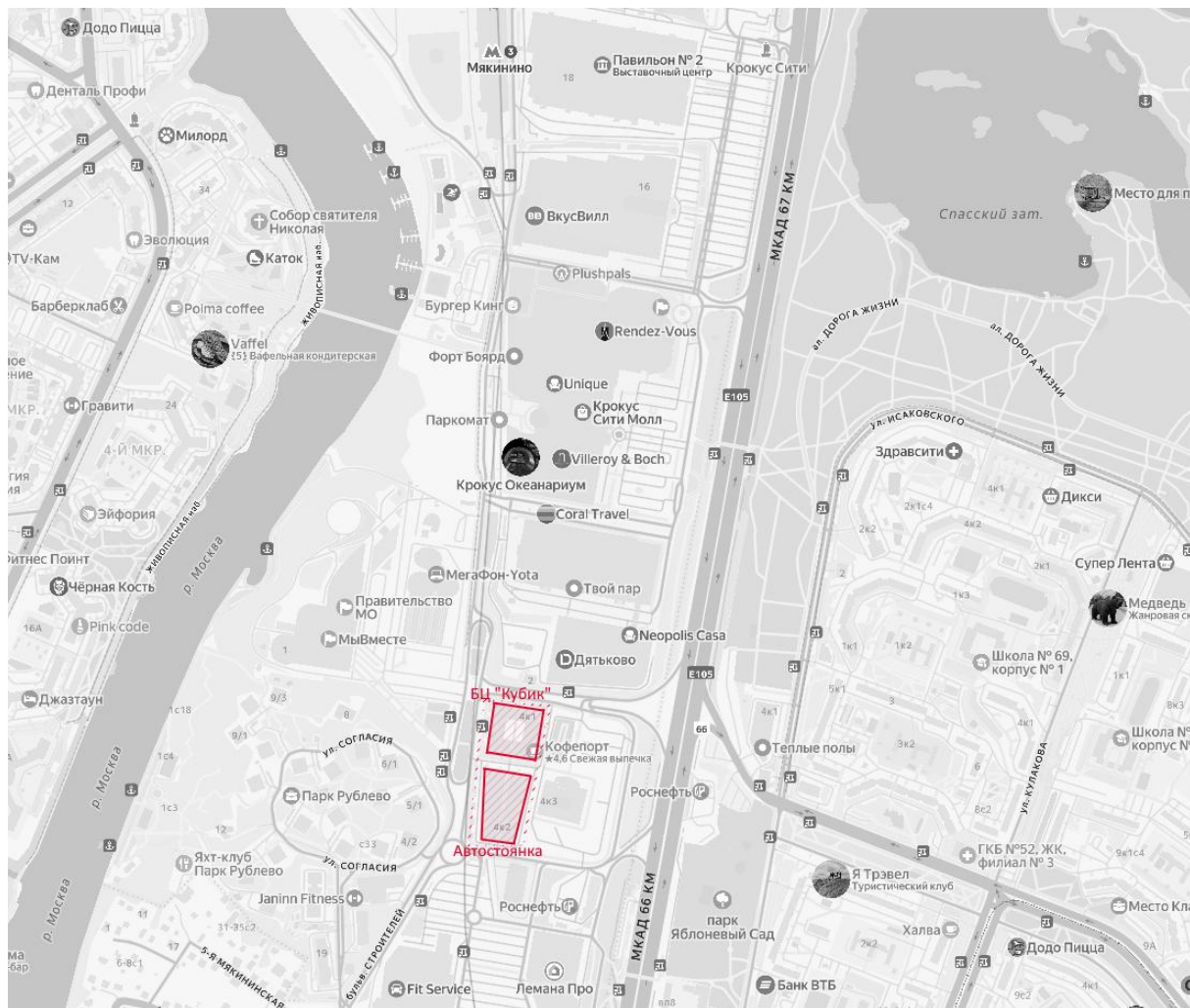
В 700 м к северу от Объекта расположен пешеходный мост, связывающий территорию ближайшего Подмосковья - Павшинской поймы - с территорией «Крокус Сити».

С учётом высказанного, транспортная доступность посредством общественного и частного транспорта, а также пешеходная доступность, оценивается как хорошая.

Видимость

Благодаря своему расположению в непосредственной близости от бульвара Строителей и от МКАД, рассматриваемые здания, в которых расположены оцениваемые помещения, обладают хорошей видимостью со стороны данных транспортных магистралей и ближайшего окружения.

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

- Бульваром Строителей (к западу), на противоположной стороне которого расположен комплекс зданий Правительства Московской области, а также ЖК «Парк Рублёво»;
- Гипермаркетом «Твой Дом» и комплексом зданий «Крокус Сити» (к северу);
- Зданием Московского областного суда, сквером и Московской кольцевой автомобильной дорогой (к востоку), на противоположной стороне которой расположен район Строгино г. Москвы;
- ТЭЦ «Мякинино» и АЗС «Роснефть» (к югу), далее за которыми расположены гипермаркеты «Ашан» и «Лемана Про».

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 преимущественно административные здания, инфраструктура торгово-выставочного и делового центра «Крокус Сити», а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по МКАД (вблизи Объекта оценки).
- Хорошая доступность общественным транспортом.
- Интенсивность пешеходных потоков по бульвару Строителей (в непосредственной близости от объекта оценки) – средняя.
- Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

2.4. Характеристики

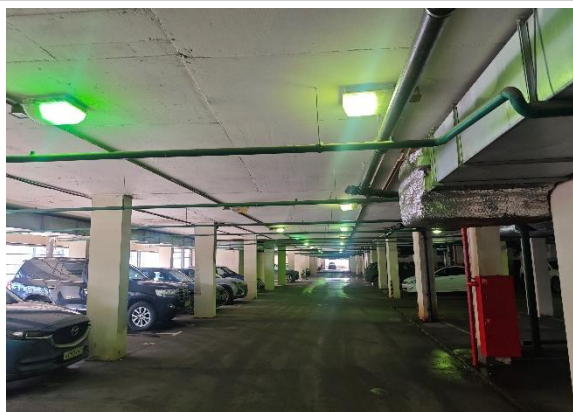
ТАБЛИЦА 9



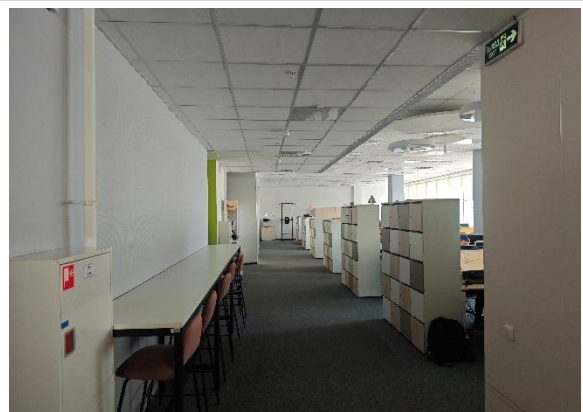
Фасад БЦ «Кубик» (со стороны бульвара Строителей)



Лобби на 1 этаже (Секция Б)



Многоуровневая парковка (Корпус 2, 1 этаж)



Офисные помещения (Секция Б, 7 этаж)

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 25 777,3 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 321 машиноместо), расположенные в офисном здании (Секции Б) и в здании многоуровневой парковки (корпусе 2) многофункционального бизнес-центра класса В «Кубик».

БЦ «Кубик» был введен в эксплуатацию в 2007 г. и представляет собой 12-этажное здание, включающее 12 основных этажей, 1 подвальный этаж и 2 технических этажа (13-й и 14-й этажи с венткамерами и техническими помещениями) и состоящее из 4-х секций (А, Б, В и Г, при этом Секция Б расположена в юго-восточной части здания, ближе к зданию многоуровневой парковки и напротив здания Московского областного суда). Здание многоуровневого паркинга, расположенное южнее офисного здания, было введено в эксплуатацию в 2008 г. и состоит из 5 уровней (включая один подвальный этаж). Земельный участок, на котором расположены здания бизнес-центра и парковки, находится в аренде до 09.09.2034 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса В общей площадью 17 135,8 кв.м, расположенные на всех этажах Секции Б здания бизнес-центра «Кубик», а также 321 машиноместо общей площадью 8 641,5 кв.м, расположенные на различных этажах многоуровневого паркинга (в частности, 236 м/м расположены на открытых этажах 1-3, а остальные 85 м/м расположены на -1 (подвальном) закрытом этаже).

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

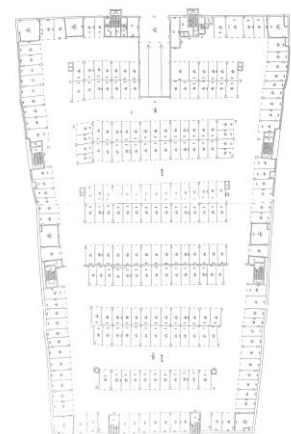
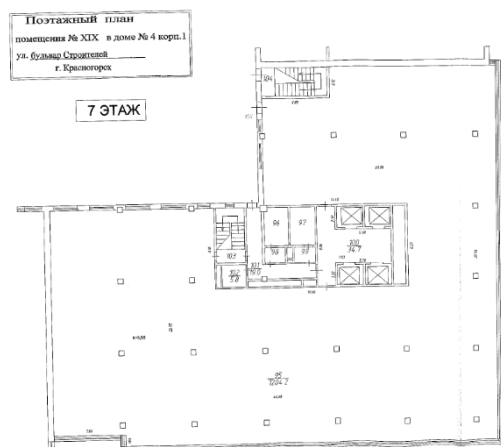
Кадастровые номера зданий	н/д
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к заданию на оценку № 23 от 06.03.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в Секции Б офисного здания) и парковочные места (в здании многоуровневой автостоянки)
Правообладатель	ООО «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права общей долевой собственности	См. раздел 2.4.2 («Имущественные права на объект оценки») данного Отчета
Общая площадь зданий	н/д
Площадь оцениваемых помещений	25 777,3 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки зданий	н/д
Год ввода в эксплуатацию	2007 г. (офисное здание) и 2008 г. (здание автостоянки)
Этажность	Секция Б офисного здания имеет 12 основных этажей, 1 подвальный этаж и 2 технических этажа (13-й и 14-й этажи с венткамерами и техническими помещениями). Здание автостоянки состоит из 5 уровней (включая один подвальный этаж).
Высота потолков	н/д (офисное здание); 3,6 м (здание автостоянки)
Строительный объем здания	н/д
Толщина перекрытий	н/д
Шаг колонн	н/д

Толщина колонн	н/д
Нагрузка на межэтажные перекрытия	н/д
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Несущие конструкции из монолитного железобетона, стены – кирпичные с утеплением минераловатными плитами
Перегородки	н/д
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная по ж/б плитам
Полы	Бетон
Проемы оконные	Витражи алюминиевые
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Стандартное
Коммуникации и инженерные системы здания	
Отопление	Автономное
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 Otis: 4 шт.
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии. Оборудование имеет средний коэффициент износа.

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

Типовые поэтажные планы

Планы типового этажа офисного здания (эт. 7) и здания автостоянки (эт. 1) 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 «Управляющая компания Финрешения» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права по всем оцениваемым помещениям указаны в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 11

№	Кадастро-вый номер	Этаж	Объект	Использование	Инвентарный номер	Условный номер	Номер и дата регистрации права	Площадь, кв.м.
1	50:11:002 0213:458 8	1-12	Нежилые помещения	Офисные помещения	090:029-16060/XIX	50-50-11/058/2010-221	№ 50:11:0020 213:4588-50/134/2025-21 от 30.09.2025	17 135,8
2	50:11:001 0401:731 2	1	Нежилые помещения	Помещения структурированной парковки (вкл. 221 м/м)	090:029-16060/I	50-50-11/058/2010-219	№ 50:11:0010 401:7312-50/134/2025-14 от 30.09.2025	7 147,5
3	50:11:002 0213:664 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/37	50-50-11/093/2011-429	№ 50:11:0020 213:6646-50/150/2025-13 от 29.09.2025	19,4
4	50:11:001 0401:734 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/14	50-50-11/082/2011-336	№ 50:11:0010 401:7348-50/128/2025-13 от 30.09.2025	18,5

№	Кадастро-вый номер	Этаж	Объект	Использование	Инвентарный номер	Условный номер	Номер и дата регистрации права	Площадь, кв.м.
5	50:11:001 0401:727 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/7	50-50-11/093/2 011-422	№ 50:11:0010 401:7273-50/153/2025-14 от 02.10.2025	18,5
6	50:11:002 0213:637 7	3	Нежилые помещения	Структурированная парковка (1 м/м)	090:029-16060/225	50-50-11/093/2 011-288	№ 50:11:0020 213:6377-50/148/2025-12 от 03.10.2025	18,2
7	50:11:001 0401:739 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/16	50-50-11/093/2 011-413	№ 50:11:0010 401:7399-50/134/2025-13 от 30.09.2025	18,1
8	50:11:001 0401:734 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/6	50-50-11/082/2 011-407	№ 50:11:0010 401:7346-50/150/2025-13 от 29.09.2025	18,1
9	50:11:002 0213:705 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/206	50-50-11/100/2 011-037	№ 50:11:0020 213:7055-50/124/2025-13 от 30.09.2025	18,1
10	50:11:001 0401:728 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/21	50-50-11/100/2 011-047	№ 50:11:0010 401:7284-50/150/2025-13 от 29.09.2025	18,1
11	50:11:001 0401:740 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/5	50-50-11/093/2 011-332	№ 50:11:0010 401:7402-50/134/2025-16 от 01.10.2025	18,1
12	50:11:002 0213:710 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/216	50-50-11/093/2 011-423	№ 50:11:0020 213:7102-50/124/2025-13 от 30.09.2025	18,1
13	50:11:002 0213:663 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/22	50-50-11/100/2 011-048	№ 50:11:0020 213:6631-50/150/2025-13 от 29.09.2025	18,1
14	50:11:002 0213:663 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/27	50-50-11/093/2 011-284	№ 50:11:0020 213:6636-50/150/2025-13 от 29.09.2025	18,0
15	50:11:001 0401:734 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/15	50-50-11/082/2 011-334	№ 50:11:0010 401:7349-50/153/2025-	17,6

№	Кадастровый номер	Этаж	Объект	Использование	Инвентарный номер	Условный номер	Номер и дата регистрации права	Площадь, кв.м.
							13 от 01.10.2025	
16	50:11:002 0213:688 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/85	50-50-11/089/2 011-129	№ 50:11:0020 213:6885-50/150/2025-13 от 29.09.2025	16,6
17	50:11:002 0213:661 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/8	50-50-11/100/2 011-050	№ 50:11:0020 213:6617-50/148/2025-13 от 03.10.2025	16,6
18	50:11:001 0401:760 3	3	Нежилые помещения	Структурированная парковка (1 м/м)	090:029-16060/218	50-50-11/082/2 011-339	№ 50:11:0010 401:7603-50/153/2025-14 от 02.10.2025	16,5
19	50:11:002 0213:661 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/10	50-50-11/100/2 011-030	№ 50:11:0020 213:6619-50/112/2025-13 от 02.10.2025	16,4
20	50:11:001 0401:730 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/28	50-50-11/089/2 011-130	№ 50:11:0010 401:7309-50/150/2025-13 от 29.09.2025	16,2
21	50:11:002 0213:664 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/36	50-50-11/093/2 011-419	№ 50:11:0020 213:6645-50/150/2025-13 от 29.09.2025	16,2
22	50:11:001 0401:762 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/180	50-50-11/097/2 011-398	№ 50:11:0010 401:7626-50/112/2025-12 от 06.10.2025	16,1
23	50:11:001 0401:740 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/192	50-50-11/093/2 011-343	№ 50:11:0010 401:7401-50/112/2025-13 от 01.10.2025	16,1
24	50:11:001 0401:762 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/181	50-50-11/100/2 011-031	№ 50:11:0010 401:7620-50/128/2025-13 от 30.09.2025	16,0
25	50:11:001 0401:730 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/191	50-50-11/089/2 011-169	№ 50:11:0010 401:7308-50/150/2025-13 от 30.09.2025	16,0

№	Кадастро-вый номер	Этаж	Объект	Использование	Инвентарный номер	Условный номер	Номер и дата регистрации права	Площадь, кв.м.
26	50:11:002 0213:650 9	1	Нежилые помещения	Структурированная парковка (1 м/м)	090:029-16060/13	50-50-11/082/2 011-403	№ 50:11:0020 213:6509-50/158/2025-14 от 30.09.2025	16,0
27	50:11:002 0213:687 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/70	50-50-11/093/2 011-431	№ 50:11:0020 213:6870-50/134/2025-13 от 30.09.2025	15,9
28	50:11:001 0401:730 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/9	50-50-11/089/2 011-306	№ 50:11:0010 401:7307-50/128/2025-13 от 30.09.2025	15,9
29	50:11:002 0213:663 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/26	50-50-11/093/2 011-278	№ 50:11:0020 213:6635-50/123/2025-13 от 29.09.2025	15,5
30	50:11:002 0213:664 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/32	50-50-11/097/2 011-394	№ 50:11:0020 213:6641-50/150/2025-13 от 29.09.2025	15,3
31	50:11:001 0401:641 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/24	50-50-11/082/2 011-404	№ 50:11:0010 401:6411-50/123/2025-13 от 29.09.2025	15,3
32	50:11:002 0213:662 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/18	50-50-11/093/2 011-415	№ 50:11:0020 213:6627-50/112/2025-13 от 03.10.2025	15,3
33	50:11:002 0213:662 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/20	50-50-11/093/2 011-336	№ 50:11:0020 213:6629-50/134/2025-13 от 30.09.2025	15,3
34	50:11:002 0213:662 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/12	50-50-11/089/2 011-307	№ 50:11:0020 213:6621-50/153/2025-13 от 01.10.2025	15,1
35	50:11:002 0213:703 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/186	50-50-11/100/2 011-035	№ 50:11:0020 213:7035-50/123/2025-13 от 29.09.2025	15,1
36	50:11:002 0213:706 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029-16060/211	50-50-11/036/2 011-003	№ 50:11:0020 213:7060-50/124/2025-	15,1

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 30.09.2025	
37	50:11:002 0213:632 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/175	50-50- 11/101/2 011-305	№ 50:11:0020 213:6327- 50/148/2025- 15 от 13.10.2025	15,1
38	50:11:001 0401:760 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/11	50-50- 11/093/2 011-280	№ 50:11:0010 401:7609- 50/128/2025- 13 от 30.09.2025	15,1
39	50:11:002 0213:704 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/199	50-50- 11/100/2 011-058	№ 50:11:0020 213:7048- 50/128/2025- 13 от 30.09.2025	15,1
40	50:11:002 0213:632 8	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/176	50-50- 11/092/2 011-287	№ 50:11:0020 213:6328- 50/124/2025- 12 от 30.09.2025	15,0
41	50:11:001 0401:753 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/29	50-50- 11/097/2 011-395	№ 50:11:0010 401:7535- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	15,0
42	50:11:001 0401:675 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/31	50-50- 11/100/2 011-049	№ 50:11:0010 401:6753- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	15,0
43	50:11:002 0213:664 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/33	50-50- 11/097/2 011-239	№ 50:11:0020 213:6642- 50/134/2025- 13 от 30.09.2025	15,0
44	50:11:002 0213:664 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/34	50-50- 11/093/2 011-330	№ 50:11:0020 213:6643- 50/112/2025- 13 от 06.10.2025	15,0
45	50:11:002 0213:703 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/187	50-50- 11/093/2 011-342	№ 50:11:0020 213:7036- 50/134/2025- 13 от 30.09.2025	14,9
46	50:11:002 0213:116 84	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060(лит2Б)/21 0	50-50- 11/097/2 011-233	№ 50:11:0020 213:11684- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,9

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
47	50:11:001 0401:733 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/185	50-50- 11/103/2 011-040	№ 50:11:0010 401:7339- 50/152/2025- 13 от 29.09.2025	14,9
48	50:11:001 0401:760 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/212	50-50- 11/093/2 011-432	№ 50:11:0010 401:7607- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,9
49	50:11:002 0213:704 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/198	50-50- 11/093/2 011-275	№ 50:11:0020 213:7047- 50/112/2025- 13 от 09.10.2025	14,9
50	50:11:002 0213:704 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/200	50-50- 11/092/2 011-286	№ 50:11:0020 213:7049- 50/148/2025- 13 от 01.10.2025	14,9
51	50:11:001 0401:749 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/25	50-50- 11/082/2 011-337	№ 50:11:0010 401:7494- 50/152/2025- 13 от 29.09.2025	14,7
52	50:11:002 0213:687 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/76	50-50- 11/093/2 011-326	№ 50:11:0020 213:6876- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,6
53	50:11:002 0213:663 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/30	50-50- 11/082/2 011-330	№ 50:11:0020 213:6639- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,5
54	50:11:001 0401:727 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/195	50-50- 11/093/2 011-283	№ 50:11:0010 401:7278- 50/112/2025- 13 от 04.10.2025	14,4
55	50:11:001 0401:728 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/82	50-50- 11/100/2 011-036	№ 50:11:0010 401:7285- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
56	50:11:002 0213:702 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/176	50-50- 11/100/2 011-033	№ 50:11:0020 213:7025- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,4
57	50:11:002 0213:703 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/182	50-50- 11/097/2 011-399	№ 50:11:0020 213:7031- 50/150/2025-	14,4

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 29.09.2025	
58	50:11:002 0213:703 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/184	50-50- 11/093/2 011-430	№ 50:11:0020 213:7033- 50/148/2025- 13 от 03.10.2025	14,4
59	50:11:002 0213:703 7	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/188	50-50- 11/097/2 011-397	№ 50:11:0020 213:7037- 50/123/2025- 13 от 29.09.2025	14,4
60	50:11:002 0213:703 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/190	50-50- 11/097/2 011-396	№ 50:11:0020 213:7039- 50/145/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
61	50:11:002 0213:704 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/194	50-50- 11/093/2 011-414	№ 50:11:0020 213:7043- 50/123/2025- 11 от 02.10.2025	14,4
62	50:11:002 0213:618 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/35	50-50- 11/093/2 011-327	№ 50:11:0020 213:6186- 50/150/2025- 15 от 29.09.2025	14,4
63	50:11:002 0213:673 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/84	50-50- 11/093/2 011-279	№ 50:11:0020 213:6733- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
64	50:11:001 0401:731 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/197	50-50- 11/089/2 011-087	№ 50:11:0010 401:7310- 50/145/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
65	50:11:001 0401:745 1	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/204	50-50- 11/093/2 011-282	№ 50:11:0010 401:7451- 50/158/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
66	50:11:001 0401:632 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/71	50-50- 11/082/2 011-335	№ 50:11:0010 401:6322- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,4
67	50:11:002 0213:695 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/201	50-50- 11/093/2 011-276	№ 50:11:0020 213:6958- 50/145/2025- 13 от 30.09.2025	14,4

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
68	50:11:002 0213:705 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/203	50-50- 11/100/2 011-057	№ 50:11:0020 213:7052- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,4
69	50:11:002 0213:687 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/73	50-50- 11/100/2 011-038	№ 50:11:0020 213:6873- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
70	50:11:002 0213:672 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/74	50-50- 11/092/2 011-288	№ 50:11:0020 213:6723- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,4
71	50:11:002 0213:709 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/213	50-50- 11/093/2 011-416	№ 50:11:0020 213:7099- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
72	50:11:001 0401:758 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/209	50-50- 11/089/2 011-309	№ 50:11:0010 401:7580- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
73	50:11:001 0401:740 0	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/215	50-50- 11/093/2 011-344	№ 50:11:0010 401:7400- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
74	50:11:002 0213:612 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/207	50-50- 11/082/2 011-405	№ 50:11:0020 213:6123- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	14,3
75	50:11:002 0213:637 1	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/219	50-50- 11/082/2 011-340	№ 50:11:0020 213:6371- 50/158/2025- 12 от 30.09.2025	14,3
76	50:11:001 0401:727 6	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/224	50-50- 11/093/2 011-289	№ 50:11:0010 401:7276- 50/153/2025- 12 от 02.10.2025	14,3
77	50:11:002 0213:662 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/17	50-50- 11/082/2 011-401	№ 50:11:0020 213:6626- 50/148/2025- 13 от 01.10.2025	14,2
78	50:11:002 0213:617 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/23	50-50- 11/093/2 011-285	№ 50:11:0020 213:6174- 50/112/2025-	14,2

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 04.10.2025	
79	50:11:002 0213:662 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/19	50-50- 11/082/2 011-402	№ 50:11:0020 213:6628- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	14,2
80	50:11:002 0213:704 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/193	50-50- 11/093/2 011-340	№ 50:11:0020 213:7042- 50/153/2025- 13 от 30.09.2025	13,5
81	50:11:002 0213:637 3	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/221	50-50- 11/082/2 011-341	№ 50:11:0020 213:6373- 50/123/2025- 12 от 29.09.2025	13,5
82	50:11:001 0401:760 8	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/222	50-50- 11/093/2 011-324	№ 50:11:0010 401:7608- 50/150/2025- 12 от 29.09.2025	13,5
83	50:11:002 0213:634 8	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/196	50-50- 11/082/2 011-329	№ 50:11:0020 213:6348- 50/158/2025- 12 от 30.09.2025	13,1
84	50:11:001 0401:727 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/184	50-50- 11/093/2 011-287	№ 50:11:0010 401:7277- 50/123/2025- 13 от 29.09.2025	13,1
85	50:11:002 0213:686 9	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/69	50-50- 11/093/2 011-331	№ 50:11:0020 213:6869- 50/128/2025- 13 от 01.10.2025	13,1
86	50:11:001 0401:692 5	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	н/д	50-50- 11/097/2 011-389	№ 50:11:0010 401:6925- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	13,1
87	50:11:001 0401:740 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/83	50-50- 11/093/2 011-281	№ 50:11:0010 401:7403- 50/123/2025- 13 от 29.09.2025	13,0
88	50:11:002 0213:702 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/175	50-50- 11/100/2 011-034	№ 50:11:0020 213:7024- 50/124/2025- 14 от 30.09.2025	13,0

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
89	50:11:002 0213:611 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/196	50-50- 11/082/2 011-406	№ 50:11:0020 213:6112- 50/148/2025- 13 от 01.10.2025	13,0
90	50:11:002 0213:611 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/202	50-50- 11/097/2 011-393	№ 50:11:0020 213:6118- 50/153/2025- 13 от 02.10.2025	13,0
91	50:11:002 0213:705 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/205	50-50- 11/097/2 011-240	№ 50:11:0020 213:7054- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	13,0
92	50:11:002 0213:636 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/214	50-50- 11/103/2 011-034	№ 50:11:0020 213:6366- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	13,0
93	50:11:002 0213:687 2	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/72	50-50- 11/093/2 011-417	№ 50:11:0020 213:6872- 50/123/2025- 13 от 29.09.2025	13,0
94	50:11:001 0401:751 8	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	н/д	50-50- 11/097/2 011-238	№ 50:11:0010 401:7518- 50/128/2025- 13 от 30.09.2025	13,0
95	50:11:002 0213:613 6	2	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/220	50-50- 11/093/2 011-325	№ 50:11:0020 213:6136- 50/134/2025- 12 от 30.09.2025	13,0
96	50:11:001 0401:727 5	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/223	50-50- 11/093/2 011-321	№ 50:11:0010 401:7275- 50/134/2025- 12 от 30.09.2025	13,0
97	50:11:001 0401:741 3	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	2Б2	50-50- 11/097/2 011-400	№ 50:11:0010 401:7413- 50/150/2025- 13 от 29.09.2025	13,0
98	50:11:001 0401:727 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/75	50-50- 11/093/2 011-337	№ 50:11:0010 401:7274- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	13,0
99	50:11:002 0213:609 4	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/178	50-50- 11/100/2 011-032	№ 50:11:0020 213:6094- 50/150/2025-	13,0

№	Кадастро- вый номер	Этаж	Объект	Используй- вание	Инвентарный номер	Услов- ный номер	Номер и дата регистрации права	Площад- ь, кв.м.
							13 от 29.09.2025	
100	50:11:002 0213:659 6	-1	Нежилые помещения	Подземная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/208	50-50- 11/082/2 011-408	№ 50:11:0020 213:6596- 50/124/2025- 13 от 30.09.2025	13,0
101	50:11:002 0213:634 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/195	50-50- 11/093/2 011-286	№ 50:11:0020 213:6347- 50/148/2025- 12 от 01.10.2025	11,5
102	50:11:001 0401:734 7	3	Нежилые помещения	Структурир- ованная парковка (1 м/м)	090:029- 16060/185	50-50- 11/082/2 011-338	№ 50:11:0010 401:7347- 50/148/2025- 12 от 03.10.2025	11,5
Итого								25 777,30

Источник: данные Росреестра, информация Заказчика

Земельный участок

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 09.09.2032 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

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

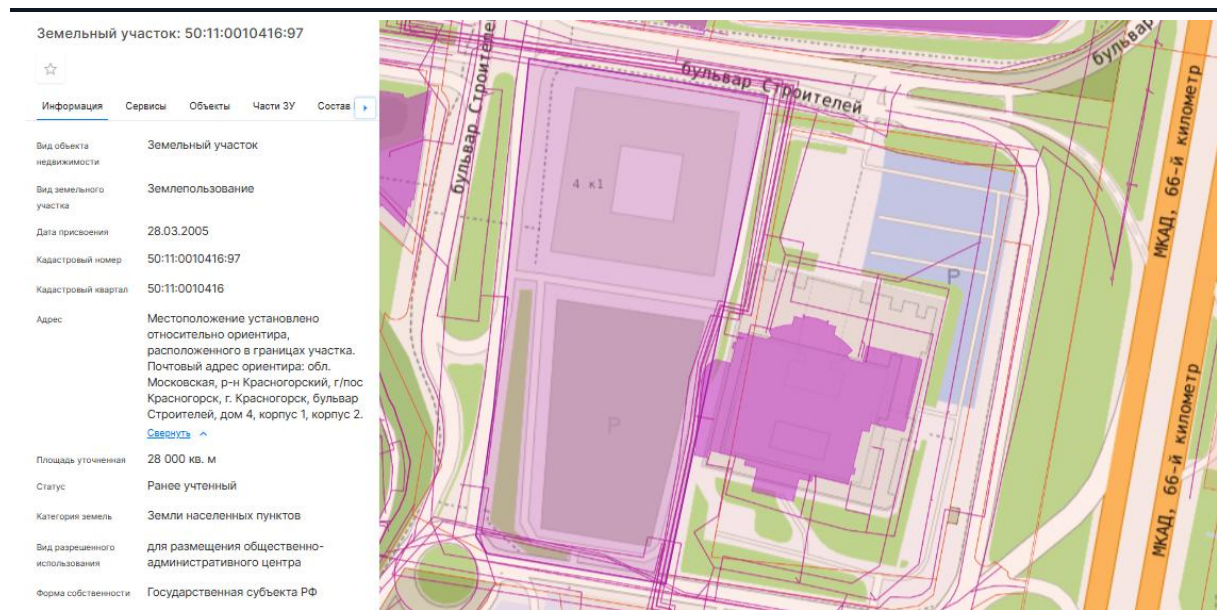
ТАБЛИЦА 12

Адрес земельного участка:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, г/пос Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, дом 4, корпус 1, корпус 2.
Площадь, кв.м:	28 000 (доля в праве – 5955,6/28000)
Кадастровый номер:	50:11:0010416:97
Категория:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения общественно-административного центра
Кадастровая стоимость, руб.	238 508 760
Арендодатель:	Московская область
№ Договора	12227-Z
Срок действия договора	09 сентября 2044 г.

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 13



Источник:
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.89124381370267&coordinate_x=4162286.000430399&coordinate_y=7521373.480769585&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36328%2C36329%2C36049%2C36048&selectedCard=445224117%2C36368%2C50%3A11%3A0010416%3A97

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 28 000 кв.м (доля владения 5 955,6 / 28 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010416:97, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № 12227-Z от 15 ноября 2013 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 14

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:	25 777,3 кв.м
<ul style="list-style-type: none"> • офисные помещения • 321 парковочное машиноместо, включая <ul style="list-style-type: none"> ○ 236 м/м на надземной многоуровневой открытой парковке ○ 85 м/м на подземной парковке 	<ul style="list-style-type: none"> • 17 135,8 кв.м • 8 641,5 кв.м <ul style="list-style-type: none"> ○ 7 359,10 кв.м ○ 1 282,4 кв.м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, анализ СМWP

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 17 135,8 кв.м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду одному арендатору. Помимо этого, арендатор занимал все 321 оцениваемое машиноместо в многоуровневой парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 8 641,5 кв.м).

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

ТАБЛИЦА 15

№	Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
1	Арендатор	Офис	01.10.2020	01.05.2033	17 135,8
2		Парковка	01.10.2020	01.05.2033	321 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 16

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

Анализируемые помещения расположены в БЦ класса В «Кубик» и представляют собой офисные помещения с отделкой высокого качества (в офисной части Секции Б офисного здания), а также машиноместа (на различных уровнях здания многоуровневого паркинга). При этом 100% арендопригодной площади данных помещений и машиномест сданы в аренду до 01.05.2033 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

Действие жесткой денежно-кредитной политики и внешних факторов привело к замедлению экономической активности по основным отраслям. Рост ВВП в III квартале 2025 года снизился до 0,7% г/г в реальном выражении. Оперативные индикаторы IV квартала говорят об осторожном оживлении экономической активности. Предварительная оценка ВВП по итогам года – 0,9%*, а прогноз на конец года – 1,1%.

Инфляция к концу 2025 г. продолжила приближаться к целевой траектории. Индекс потребительских цен в декабре составил 0,32% к предыдущему месяцу, что соответствует 5,6% г/г (минимальное значение с сентября 2023 г.). При этом налоговые новации 2026 года (в частности, повышение НДС) уже сильно повлияли на инфляционные ожидания бизнеса и населения, что создает существенные проинфляционные риски. Тем не менее, регулятор заявляет о разовом характере фактора.

Снижение ключевой ставки во второй половине 2025 года не вызвало кардинальных изменений в динамике кредитования и сбережений. В октябре на фоне повышения инфляционных ожиданий, вызванных налоговыми новациями, произошла активизация кредитной активности (главным образом за счет корпоративного сегмента). Тем не менее, кредитный импульс остается в отрицательной зоне, а ставки в банковской системе – привлекательными для сбережений, поэтому массового вывода средств с депозитов не происходит.

Жесткая денежно-кредитная политика оказала давление на структуру денежной массы, увеличив ее менее ликвидную часть, удерживая деньги на депозитах. Однако к концу года со снижением ключевой ставки эффект себя исчерпал и пропорции ликвидной и неликвидной частей зафиксировались. Денежный агрегат М2 как показатель будущей инфляции может оказать давление на цены при дальнейшем снижении сберегательных тенденций.

ТАБЛИЦА 17

Период	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2024	17,5%	9,5%	4,3%
2025	19,1%	5,6%	0,9%
2026П	14,1%	5,1%	1,1%

Источник: *Росстат, ЦБ РФ, **Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2025 года.

В таблице ниже приведен прогноз ЦБ РФ по уровню индекса потребительских цен:

ТАБЛИЦА 18

	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. предыдущего года)	6,6	5,1	4,1	4,0

ЦБ РФ, ЦБ РФ -Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2025 года

⁵ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 4 кв. 2025 г.

Результаты опроса: декабрь 2025 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,3 (6,6)	5,1 (5,1)	4,0 (4,1)	4,0 (4,0)

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ



*Предварительные оценки роста ВВП России за IV кв. 2025 г. будут опубликованы Росстатом в I кв. 2026 г. **Макроэкономический опрос ЦБ РФ, декабрь 2025 г.

Рост ВВП в III квартале 2025 года показал снижение до 0,7% в реальном выражении за счет продолжения охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей. Оперативные индикаторы IV квартала говорят об осторожном оживлении экономической активности. Предварительная оценка ВВП по итогам года – 0,9%.

Постепенный выход из жестких денежных условий будет способствовать частичному восстановлению спроса и стабилизации роста ВВП в 2026 г. Аналитики вновь снизили прогнозы по годовому росту ВВП на 2026 г. до отметки 1,1%.

Беспрецедентная компрессия

В III квартале 2025 г. экономическая активность продолжила снижаться под влиянием сжимающегося внутреннего спроса и продолжающегося снижения оборотов добывающей отрасли. Компрессия реального роста была характерна для большинства отраслей, в том числе для тех, которые осуществляли поддержку экономического роста на более ранних стадиях «мягкой посадки» экономики.

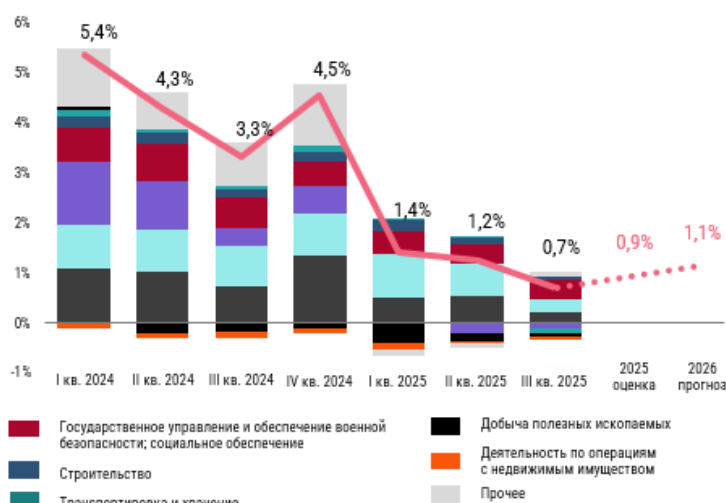
Рост обрабатывающей промышленности сократился до 1,4% г/г, опережающая динамика по-прежнему была сосредоточена в сегменте отраслей, ориентированных на государственный спрос и импортозамещение. Добыча полезных ископаемых и операции с недвижимым имуществом находятся в «красной зоне» уже более 6 кварталов.

Относительную стабильность в реальном росте валовой добавленной стоимости показала сфера услуг, в том числе деятельность гостиниц и общественного питания, прочих услуг (рост 8,6%, и 4,2% г/г соответственно). Торговля товарами и сопутствующие ей услуги по транспортировке и хранению, напротив, продолжили снижение до -1,1% и -1,7% г/г соответственно.

**Структура ВВП РФ,
III кв. 2025 г.***



Вклад отраслей в реальный рост ВВП РФ в 2024–2025 гг.



ИНФЛЯЦИЯ. НЕ ОСТАНАВЛИВАТЬСЯ НА ДОСТИГНУТОМ

Отложенный эффект от проведения жесткой денежно-кредитной политики привел к снижению инфляционного давления до уровня середины 2023 г. При этом налоговые новации 2026 года (в частности, повышение НДС) уже сильно повлияли на инфляционные ожидания бизнеса и населения, что создает существенные проинфляционные риски. Возросла консервативность прогнозов траектории ключевой ставки. При этом сокращение кадрового дефицита и нормализация бюджетной политики в 2026-2028 гг. создают условия для постепенного возвращения инфляции к цели.

Продолжение цикла снижения ключевой ставки

Инфляция к концу 2025 г. продолжила приближаться к целевой траектории. Индекс потребительских цен в декабре составил 0,32% к предыдущему месяцу, что соответствует 5,6% г/г (минимальное значение с сентября 2023 г.).

На протяжении II–IV кв. инфляция была существенно ниже показателей предыдущих лет (см. график «Компоненты текущей инфляции»). В результате в IV кв. 2025 г. Совет директоров Банка России продолжил цикл снижения ключевой ставки двумя символическими снижениями на 50 б. п.: с 17% годовых в начале квартала до 16% годовых на 19 декабря.

К ключевым проинфляционным факторам относятся высокие инфляционные ожидания населения и бизнеса, в том числе из-за изменений в налоговом законодательстве, вступивших в силу 1 января. К дезинфляционным факторам можно отнести: более жесткую бюджетную политику как фактор снижения государственного спроса и снижение напряженности на рынке труда – потребительского.

По прогнозам участников Макроэкономического опроса ЦБ в декабре траектория ставки регулятора пересмотрена в сторону более плавного снижения, чем предполагалось ранее. Ожидаемое значение составляет 14,1% в среднем за 2026 год.

Вклад секторов в инфляцию

Общая структура индекса потребительских цен по отраслям в IV кв. 2025 г. вернулась к сбалансированному состоянию.

Наибольший вклад в рост цен внесли продовольственные товары, подорожавшие выше сезонности в октябре. Тем не менее, рост цен был сбалансирован за счет более высокого урожая осенью 2025 году.

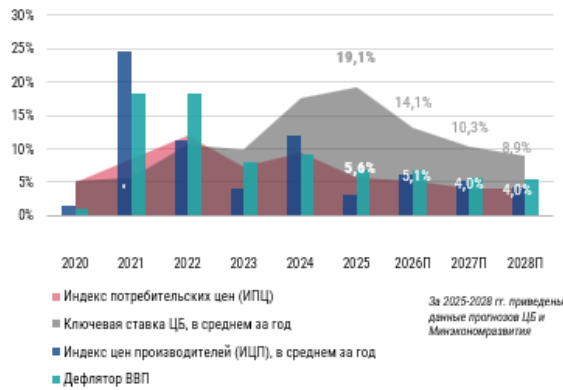
В непродовольственном сегменте осторожное оживление спроса осенью было уравновешено укрепившимся курсом национальной валюты.

В сфере услуг на рост в октябре наблюдалось сезонное снижение цен, в основном за счет услуг зарубежного туризма. В ноябре-декабре рост цен возобновился за чет факторов спроса.

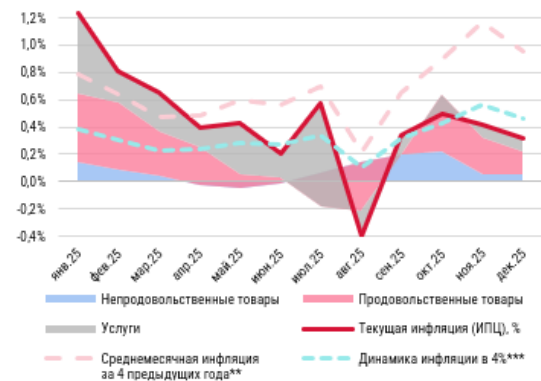
**Расчет исключает период 2022 года, когда инфляционные индикаторы не подчинялись сезонности

***Сезонность рассчитана по 4 предыдущим годам с исключением 2022 года

Инфляционные индикаторы, % г/г



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



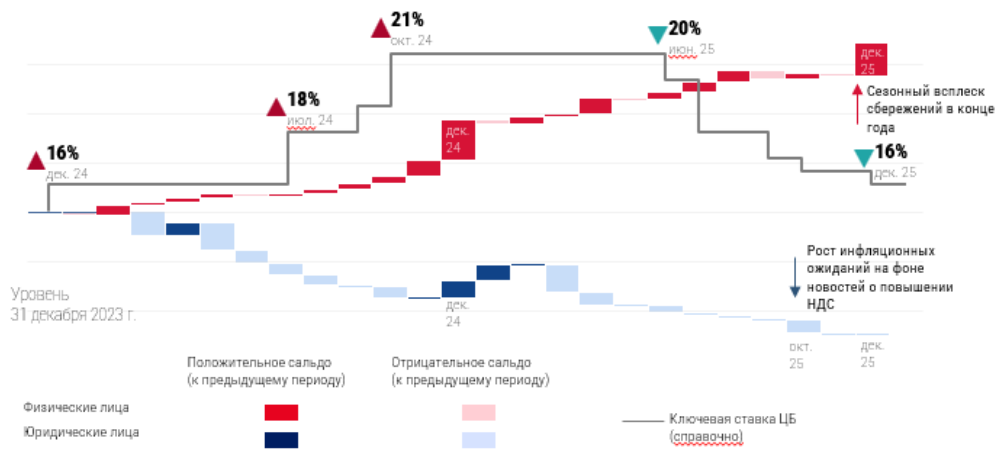
КРЕДИТОВАНИЕ. ДЕРЖАТЬ НЕЛЬЗЯ ПОТРАТИТЬ



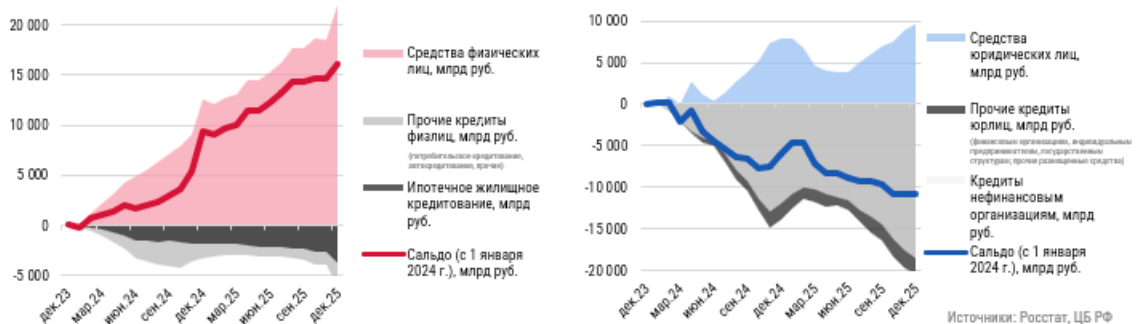
Снижение ключевой ставки во второй половине 2025 года не вызвало кардинальных изменений в динамике кредитования и сбережений. Традиционно кредитный канал денежно-кредитной политики оказывает сдерживающее влияние в большей степени на поведение физических лиц и в меньшей – на организации.

В октябре на фоне повышения инфляционных ожиданий, вызванных налоговыми новациями, произошла активизация кредитной активности (главным образом за счет корпоративного сегмента). Тем не менее, кредитный импульс остается в отрицательной зоне, а ставки в банковской системе – привлекательными для сбережений, поэтому массового вывода средств с депозитов не происходит.

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ



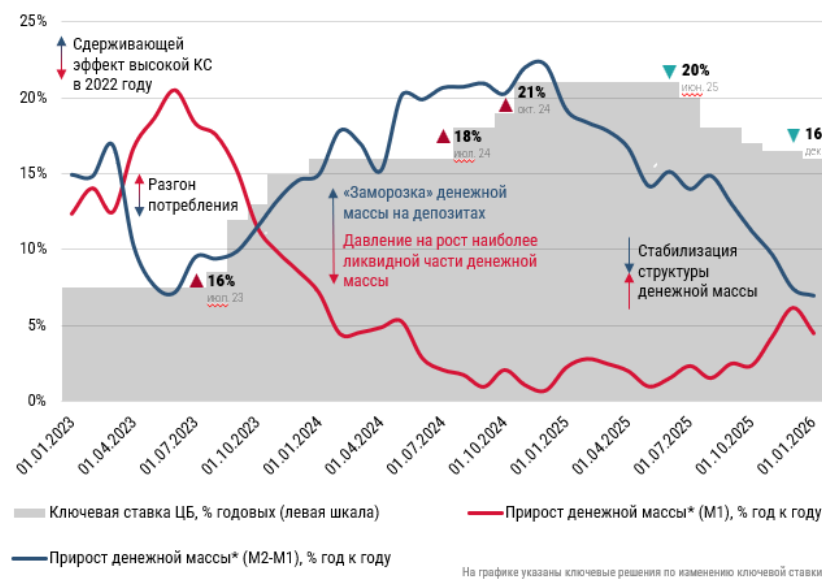
Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2024 г.



ДЕНЕЖНАЯ МАССА. ЛИКВИДАЦИЯ ЛИКВИДНОСТИ – КЛЮЧ К СНИЖЕНИЮ ИНФЛЯЦИИ

Жесткая денежно-кредитная политика оказала давление на структуру денежной массы, увеличив ее менее ликвидную часть, удерживая деньги на депозитах. Однако к концу года со снижением ключевой ставки эффект себя исчерпал и пропорции ликвидной и неликвидной частей зафиксировались. Денежный агрегат M2 как показатель будущей инфляции может оказать давление на цены при дальнейшем снижении сберегательных тенденций.

Ключевая ставка ЦБ РФ, номинальный прирост денежной массы, 2023-2025.



Определение денежной массы

Денежная масса – М1	Денежная масса – М2
Наличные в обращении + средства на расчетных/ текущих счетах и вклады до востребования (в рублях). Эти деньги используются как платежное средство «здесь и сейчас».	М1 + срочные рублевые депозиты. Денежный агрегат М2 вместе с валютными депозитами резидентов называется широкой денежной массой .

Индикатор	Рост в 2025 г., % г/г
Денежная масса (М1)	8,1 % ▲
Денежная масса (М2)	10,6 % ▲
Денежная масса (М2–М1) – менее ликвидная часть агрегата	12,5 % ▲
Индекс потребительских цен	5,6 % ▲

4.1.2. Рынки капитала

461 ** млрд руб.
 2025 г.

≈ -19% (к 2023 г.)
 (+1 % к 2024 г.)

**В инвестиционном объеме учтены приобретения активов у Росимущества на торгах, если целью приобретения являлись инвестиции.

400–500 *** млрд руб.
 Прогноз на 2026 г.

***Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения.

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

**В инвестиционном объеме учтены приобретения активов у Росимущества на торгах, если целью приобретения являлись инвестиции.

***Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения.

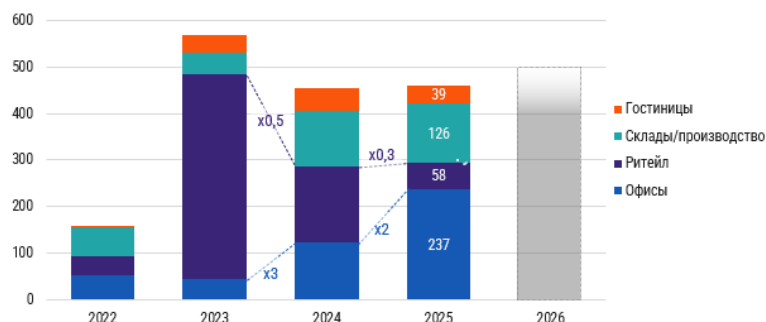
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

К концу 2025 года сумма инвестиций в коммерческую недвижимость превысила показатель прошлого года и незначительно опередила прогноз. Несмотря на то, что сложные денежно-кредитные условия сдерживали активность профильных инвесторов на протяжении года, активность нарастили управляющие компании ЗПИФ и банки. Большое количество сделок имели стрессовую природу (в том числе вынужденная реализация активов).

Наибольший объем продаж выпал на III квартал, где контрсезонный всплеск инвестиционной активности произошел благодаря активизации ряда переговорных процессов под влиянием начавшегося цикла снижения ключевой ставки.

Наибольшая активность в 2025 году наблюдалась в офисном сегменте. Более того, второй год подряд инвестиции в сегмент показывают кратный рост по сравнению с предыдущим годом. Торговый сегмент, инвестиции в который поступали при реализации активов международного капитала, напротив, продолжает кратное сжатие с 2023 г.

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



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ*. ПРИОБРЕТЕНИЯ 2025 Г.

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

Несмотря на то, что около 22% объема инвестиционных сделок были заключены в IV кв. 2025 г., крупнейшие приобретения по сегментам состоялись в I–III кв. В сумме сделки, представленные на слайде, составляют более 45% инвестиционного объема за год. В 3 сегментах из 4 самое крупное приобретение состоялось на торгах, либо непосредственно после них. Высокий уровень сделок, закрытых с торгов, является нетипичным за последние несколько лет и объясняется высокой долей стрессовых сделок.

Доля инвестиционных сделок, закрытых с торгов в 2025 г. - 18%.

ОФИСЫ	СКЛАДЫ	ГОСТИНИЦЫ	РИТЕЙЛ
<p>Крупнейшая сделка в сегменте БЦ «Белая Площадь» Москва</p> <p>01 Properties → Современные Фонды Недвижимости</p> <p>III квартал 111 тыс. кв. м (общая площадь) Трофейный актив после неоднократного выставления на торги был приобретен компанией «МБП», после чего упакован в ЗПИФ УК «Современные Фонды Недвижимости».</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> БЦ Sydney City БЦ «Дельта-Плаза» БЦ «Серебряный фонтан» 	<p>Крупнейшая сделка в сегменте ИП «Северные Врата» Московская область, п. Белый Раст</p> <p>Radius Group → Конфиденциально</p> <p>I квартал 225 тыс. кв. м Строящийся индустриальный парк был продан инвестору через форвардную сделку.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> НК Парк Домодедово 2 НК Парк Ростов-на-Дону Ориентир Запад 	<p>Крупнейшая сделка в сегменте Отель «Камелия» Краснодарский край, Сочи</p> <p>Группа ВТБ → Правильные Решения</p> <p>III квартал 203 номера Пятизвездочная гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» была продана с аукциона в рамках программы реализации immobilizovанных активов банка ВТБ.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park Санаторий «Юг», Сочи Courtyard by Marriott, Казань 	<p>Крупнейшая сделка в сегменте ТЦ «Времена Года» Москва</p> <p>Капитал Менеджмент → Киевская Площадь</p> <p>II квартал 66 тыс. кв. м (общая площадь) Реализация ТЦ с торгов состоялась в апреле. До этого в начале года ТЦ уже менял владельцев, однако предыдущая сделка носила технический характер.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> ТЦ «Жемчужина Плаза» Торгово-пешеходный центр «Мост»

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

По итогам 2025 г. ставки капитализации показали разнонаправленную динамику между сегментами. Тренд снижения ставок капитализации на фоне снижения ставок в экономике охарактеризовался для офисного и торгового сегментов, в то время как индикатор для складской недвижимости принял обратную корректировку. На 2026 год ожидается сохранение трендов конца 2025 года на фоне сдержанной деловой активности и умеренного пошагового снижения ставки регулятора.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ*	III кв. 2025 г.	IV кв. 2025 г.	Прогноз на 2026 г.
Офисы Увеличение пула разнородных качественных предложений объектов	11,0— 12,75	сужение диапазона 11,5— 12,5	снижение 11,0— 12,0
Торговые центры Укрепление сегментации рынка по качеству объектов – более резкое снижение ставок капитализации	12,0— 13,5	снижение верхней границы 12,0— 13,0	снижение нижней границы 11,0— 13,0
Склады Обратная коррекция из-за предложения «перегретых» активов	10,75— 12,5	повышение 11,0— 13,0	сохранение 11,0— 13,0
Ключевая ставка на конец периода	17,0 %	▼ 16,0 %	▼ 14,1 % в среднем за год

*Синтетический индикатор ставки капитализации—консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва
Источники: Commonwealth Partnership, Центробанк, Макроэкономический опрос ЦБ РФ за октябрь 2025 г.

Источники: Commonwealth Partnership, Центробанк, Макроэкономический опрос ЦБ РФ за октябрь 2025 г.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы⁶

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

2025 г. (Классы Prime, A, B)

21 МЛН КВ. М
Общее предложение офисных площадей

5 %
Доля свободных площадей

1,4 МЛН КВ. М
Сумма купленных и арендованных площадей*

412 ТЫС. КВ. М
Чистое поглощение классы Prime, A, B

715 ТЫС. КВ. М
Новое строительство

462 524 руб. / КВ. М
Средневзвешенная цена продажи**, классы Prime, A, B

32 609 руб. / кв. м / год
Средневзвешенная базовая ставка аренды***, классы Prime, A, B

Средневзвешенная базовая ставка аренды*** в разбивке по классам:
Класс Prime — 77 249 руб. / кв. м / год
Класс A — 37 665 руб. / кв. м / год
Класс B — 24 711 руб. / кв. м / год

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

**Средневзвешенные цены по продажам, рассчитанные по закрытым сделкам за 01.01.2025—31.12.2025, включая НДС.

***Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.

Источник: CMWP, MarketBeat 4Q 2025

- По итогам 2025 г. новое строительство достигло максимального значения за последние десять лет — 715 тыс. кв. м, что на 20% выше результата 2024 г. При этом из заявленных на начало 2025 года 1,5 млн кв. м в эксплуатацию ввелось лишь 48%. Следует отметить, что 47% нового строительства являются штаб-квартирами. В 2026 г. также ожидается смещение сроков ввода объектов, что во многом обусловлено стремлением девелоперов минимизировать риски.
- По итогам 2025 г. уровень вакансии увеличился по сравнению с 2024 г. на 1,3 п. п. и составил 5%. Вместе с тем, несмотря на рост доли свободных площадей, потенциал увеличения уровня вакансии был частично нивелирован вводом в эксплуатацию штаб-квартир и частично законтрактованных площадей
- В 2025 г. средневзвешенная базовая ставка аренды составила 32 609 руб. /кв. м /год, увеличившись на 35% по сравнению с 2024 г. Стоит отметить, что во втором полугодии было зафиксировано замедление темпов роста показателя, что обусловлено ограниченной деловой активностью, а также умеренным увеличением

⁶ Отчет Маркетбит, CMWP, 4 кв. 2025 г.

доли свободных площадей. Закрытие части сделок в премиальных объектах в IV квартале дополнительно скорректировало годовую динамику.

- В 2025 г. сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 45% по сравнению с 2024 г. и составила 1,4 млн кв. м. Основными причинами такой динамики стали снижение деловой активности на фоне удорожания заемного финансирования, а также высокая база 2024 г., когда был зафиксирован повышенный спрос благодаря заключению крупных сделок с участием государственных структур.
- По итогам 2025 года в сегменте гибких офисов совокупная площадь открытых площадок составила 39,5 тыс. кв. м, что ниже среднерыночного показателя нового строительства в 2021–2024 гг. на 31%. Начавшийся в III квартале 2025 г. рост вакансии продолжился и в IV квартале. Несмотря на увеличение показателя после долгого сохранения минимальных значений, индикатор зафиксировался на «здоровом» уровне.
- По итогам 2025 г. чистое поглощение снизилось на 67% по сравнению с 2024 г. до 421 тыс. кв. м. Положительное значение индикатора указывает на сохранение способности участников рынка занимать новые площади, несмотря на замедление деловой активности.

ПРОГНОЗ

Динамика офисного рынка указывает на его переход к фазе стагнации в 2026 году. Несмотря на ожидаемое снижение ключевой ставки (прогноз на 2026 г. – 14,1%, в среднем за год), такая динамика не отразится оперативно в статистических показателях. Эффект снижения ключевой ставки будет носить отложенный характер ввиду многоступенчатого трансмиссионного механизма денежно-кредитной политики. Таким образом, сумма купленных и арендованных площадей по итогам 2026 г. составит 1,3 млн кв. м. По результатам второго полугодия 2025 года было зафиксировано замедление темпа роста арендных ставок. Однако закрытие сделки в высокобюджетном сегменте в IV квартале спровоцировала дополнительный рост показателя. Мы прогнозируем в 2026 г. средневзвешенную ставку аренды на уровне 32 036 руб. / кв. м / год в связи с ожидаемым сокращением доли сделок в верхнем ценовом сегменте. Новое строительство останется на высоком уровне и составит порядка 625 тыс. кв. м. В условиях ограниченного спроса и стагнации рынка прогнозируется рост уровня вакансии на 1,2 п. п. относительно 2025 г. Доля свободных площадей составит 6,2%.

В 2027 г. ожидается, что рынок войдет в фазу умеренного восстановления. Прогнозируемое снижение среднегодовой ключевой ставки до 10,3% формирует благоприятный макроэкономический фон для оживления деловой активности. Этот период будет сопровождаться активным вводом объектов и постепенным восстановлением арендного спроса с фокусом на сегмент класса В. На этом фоне прогнозируется сокращение доли свободных площадей до 5,5%. Средневзвешенная ставка аренды все также будет демонстрировать умеренную положительную динамику.

В 2028 г. ожидается усиление положительного рыночного тренда 2027 г. На этом фоне ожидается увеличение деловой (до 2 млн кв. м) и девелоперской (до 820 тыс. кв. м) активностей. Такая динамика индикаторов окажет незначительное влияние на уровень вакансии. Доля свободных площадей увеличится до 5,7%. Поддерживающим макроэкономическим фактором выступит ожидаемая среднегодовая ключевая ставка – 8,9% в среднем за год. Умеренный рост ставок будет носить «точечный» характер.

ТАБЛИЦА 19

Ключевые индикаторы (классы Prime, A, B)	2024	2025	Прогноз на 2026	Прогноз на 2027	Прогноз на 2028
Новое строительство, кв.м	594 408	714 552	625 000	740 000	820 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв.м	2 532 266	1 394 180	1 280 000	1 750 000	2 000 000
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 217	32 609	32 036	32 150	32 237
Доля свободных площадей	3,7%	5%	6,2%	5,5%	5,7%
Чистое поглощение, кв.м	1 264 960	412 465	320 745	844 977	735 103

* Все индикаторы рассчитаны для объектов классов Prime, A, B.

**Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам 2025 г. новое строительство достигло максимального значения за последние десять лет. Тем не менее, из заявленных на начало года 1,5 млн кв. м в эксплуатацию ввелось лишь 48%. Следует отметить, что 47% нового строительства – штаб-квартиры. В 2026 г. также ожидается смещение сроков ввода объектов, что во многом обусловлено стремлением девелоперов минимизировать риски.

В 2025 году был введен рекордный за последние 10 лет объем нового строительства. В структуре объектов 47% – штаб-квартиры (SLAVA, Национальный космический центр, БЦ «Серебряный фонтан», Медиациентр НТВ, Технополис «Печатники»). Совокупная офисная площадь штаб-квартир составляет 334 тыс. кв. м. В 2026 г. новое строительство останется на высоком уровне, несмотря на ожидаемый перенос сроков ввода, что обусловлено выходом на завершающую стадию проектов, строительство которых было инициировано в начале 2020-х годов в условиях увеличения спроса.

- Доля свободных площадей в заявленных к вводу в 2026–2028 гг. объектах составляет 33%. Из них 52% приходятся на предложение продажи, 26% – аренды и 22% на площади, одновременно предлагающиеся в аренду и продажу.
- В структуре заявленных к вводу площадей в 2026–2028 гг. превалирует класс А – 83% нового строительства.
- 40% из заявленных объектов до 2028 года, включительно, будут реализовываться жилыми* девелоперами.

715 000 кв. м
 Новое строительство,
 классы Prime, A, B
 2025 г. ▲ 20%

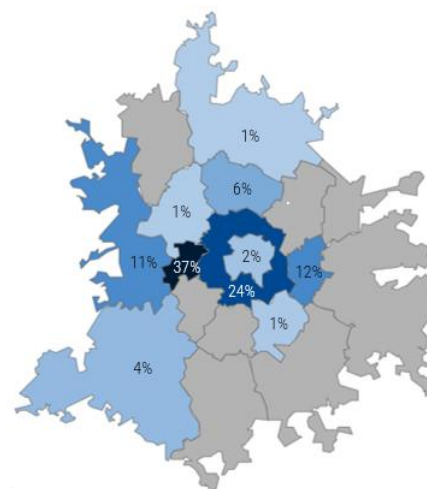
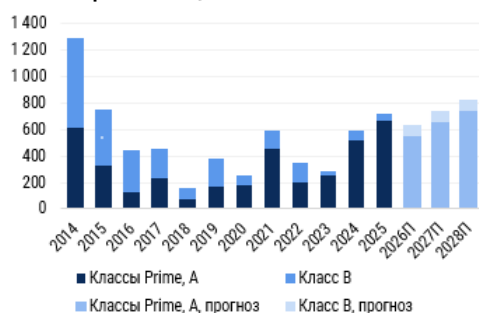
625 000 кв. м
 Новое строительство,
 классы Prime, A, B
 Прогноз на 2026 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

Новое строительство по субагломерациям Москвы,
 классы Prime, A, B, 2025 г., кв. м

Новое строительство, тыс. кв. м

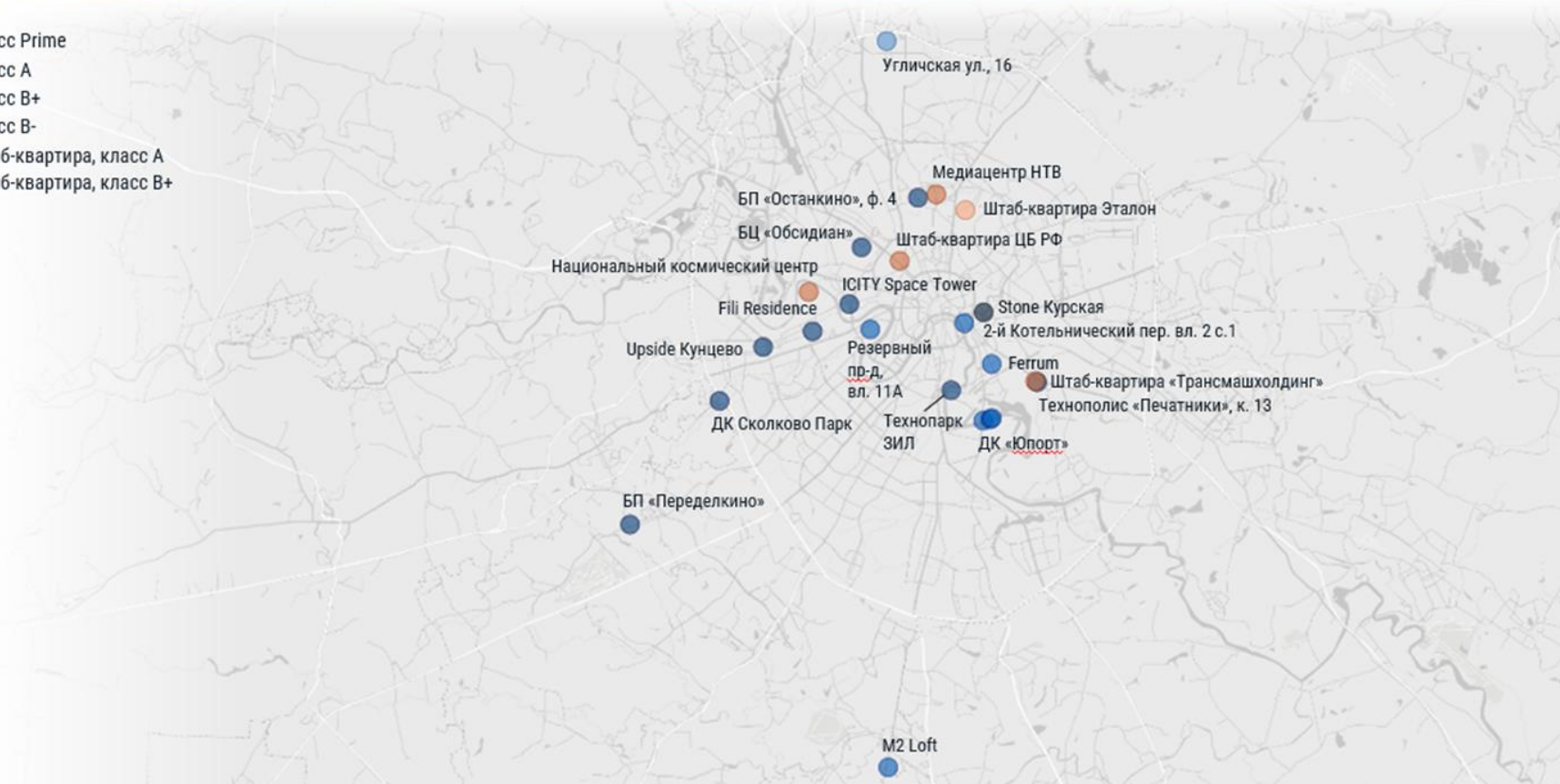


Интенсивность цвета отражает уровень нового строительства.
 1% нового строительства находится за чертой субагломераций Москвы.
 *Под «жилыми» подразумеваются девелоперы, изначально специализировавшиеся на проектах жилой недвижимости, но начавшие реализовывать офисную недвижимость.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ВВЕДЕННЫЕ В 2025 ГОДУ ОБЪЕКТЫ

Классы Prime, A, B

- Класс Prime
- Класс A
- Класс B+
- Класс B-
- Штаб-квартира, класс A
- Штаб-квартира, класс B+



Источник: Маркетбит, Commonwealth Partnership, 4 кв. 2025,

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По итогам 2025 г. уровень вакансии увеличился на 1,3 п. п. по сравнению с 2024 г. Вместе с тем, несмотря на рост доли свободных площадей, потенциал увеличения уровня вакансии был частично нивелирован вводом в эксплуатацию штаб-квартир и частично законтрактованных площадей.

По результатам 2025 г. доля свободных площадей увеличилась на 1,3 п. п. по сравнению с 2024 г. Значительный ввод новых площадей не оказал существенного влияния на уровень вакансии. Вместе с тем, ограниченный спрос не позволил поглотить целиком вышедшие на рынок площади. В 2026 г. прогнозируется рост уровня свободных площадей как в классах Prime, A (+ 1,4 п. п.), так и в классе B (+ 1,1 п. п.), что обусловлено низкой деловой активностью, стагнацией рынка, а также сокращением нового строительства. В 2027 г. на фоне умеренного восстановления рынка и оживления деловой активности ожидается снижение уровня вакансии до 5,5%.

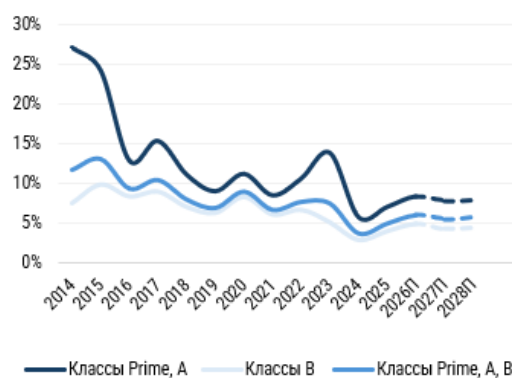
5 %
Доля свободных площадей,
классы Prime, A, B
2025 г.

6 %
Доля свободных площадей,
классы Prime, A, B
Прогноз на 2026 г.

Уровень вакансии в ключевых деловых районах,
2025 г., %

Деловой район	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	2,1%	2,9%	2,6%
Садовое кольцо – ТТК	5%	4,4%	4,7%
Ленинградский коридор (метрокоммуны Динамо – Войковская)	1,2%	4,6%	2,9%
Белорусская	3%	6,7%	4,1%
Павелецкая	0,2%	2,8%	1,5%
Москва-Сити	2,5%	2,8%	2,6%

Доля свободных площадей, %



Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ АРЕНДЫ

В течение 2025 г. средневзвешенная базовая ставка аренды продемонстрировала существенный рост, увеличившись на 35% по сравнению с 2024 г. Стоит отметить, что во втором полугодии было зафиксировано замедление темпов роста показателя, что обусловлено ограниченной деловой активностью, а также умеренным увеличением доли свободных площадей. Закрытие части сделок в премиальных объектах в IV квартале дополнительно скорректировало годовую динамику в сторону повышения.

32 609 руб. /
кв. м / год
Средневзвешенная ставка аренды,
классы Prime, A, B
2025 г.

32 036 руб. /
кв. м / год
Средневзвешенная ставка аренды,
классы Prime, A, B
Прогноз на 2026 г.

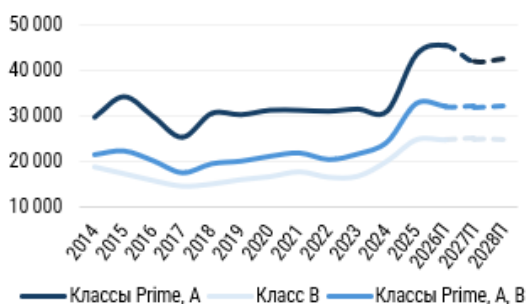
Источник: Commonwealth Partnership

Средневзвешенные ставки аренды* по ключевым деловым районам Москвы, 2025 г., руб. / кв. м / год

Деловой район	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	46 343 ▲ 31%	35 047 ▲ 22%	39 855 ▲ 25%
Садовое кольцо – ТТК	59 384 ▲ 40%	28 376 ▲ 30%	42 614 ▲ 48%
Ленинградский коридор (метрокоммуны Динамо – Войковская)	48 196 ▲ 32%	28 259 ▲ 58%	37 543 ▲ 28%
Белорусская	77 556 ▲ 76%	28 541 ▲ 31%	66 120 ▲ 63%
Москва-Сити**			63 603 ▲ 37%

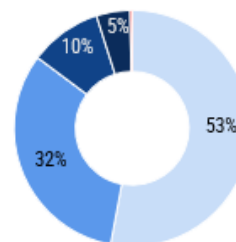
Ожидаемое увеличение арендного спроса в 2026 году на фоне ограниченного предложения будет сопровождаться переориентацией в класс B, что станет фактором повышения ставок.

Средневзвешенные ставки аренды, классы Prime, A, B, руб. / кв. м / год



Структура закрытых сделок аренды в разбивке по базовым ставкам, 2025 г., классы Prime, A, B, руб. / кв. м / год

- < 30 000
- 30 000 - 50 000
- 50 000 - 70 000
- 70 000 - 100 000
- > 100 000



*Расчет средневзвешенных ставок аренды проводится на основе закрытых сделок базовых (без учета операционных расходов и НДС) ставок аренды по закрытым сделкам за период 01.01.2025 – 31.12.2025.
**Средневзвешенная базовая ставка аренды в ММДЦ «Москва-Сити» указана совокупно по классам Prime, A, B, так как на территории делового района объекты классов Prime, A, B обладают очень близкими продуктовыми характеристиками.

▲ Рост ставки, %
Динамика указана относительно 2024 года.

СПРОС

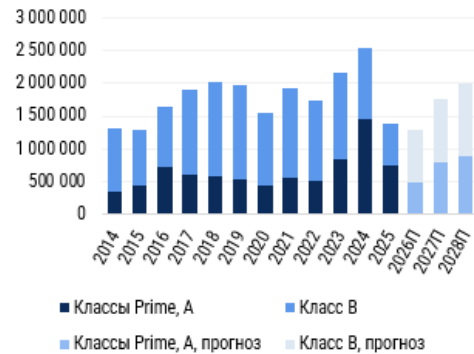
В 2025 г. сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 45% по сравнению с 2024 г. Основными причинами такой динамики стали снижение деловой активности на фоне удорожания заемного финансирования, а также высокая база 2024 г., когда был зафиксирован повышенный спрос благодаря заключению крупных сделок с участием государственных структур. Наибольшая активность со стороны арендаторов и покупателей сохраняется в сегменте помещений площадью менее 1 тыс. кв. м, на который пришлось 85% от общего количества сделок. Объекты площадью 1–5 тыс. кв. м сформировали 14% спроса, тогда как доля крупных блоков площадью свыше 5 тыс. кв. м – 1%.



Топ-5 крупнейших сделок, 2025 г.

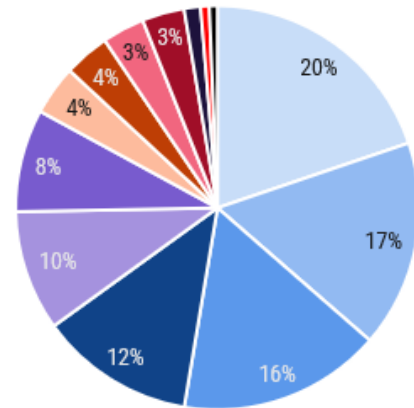
Компания	Объект	ОФИСНАЯ площадь сделки, кв. м	Тип сделки
«ИКС» Холдинг	Национальный космический центр	40 000	Аренда
СФР Конфиденциально	AFI2B	37 883	Продажа
МИК	Амальтея	30 925	Продажа
Газпром Лизинг	Luzhniki Collection	30 500	Продажа
Московская биржа	Сити 4	30 300	Продажа

Сумма купленных и арендованных площадей по классам, кв. м



Структура спроса по сфере деятельности компаний*, 2025 г.

- Торговля и дистрибуция
- Финансовый сектор
- ИТ и телеком
- Сырье и энергетика
- Медицина и фармацевтика
- Правительственные структуры
- Консалтинг и услуги для бизнеса
- Логистика и транспорт
- Производство
- Строительство и девелопмент
- Реклама и медиа
- Образование
- Прочее



ПРОДАЖИ ОФИСОВ

По итогам 2025 г. доля продаж под конечного пользователя в структуре спроса снизилась по сравнению с 2024 годом на 4 п. п., но осталась на высоком уровне и составила 32%.

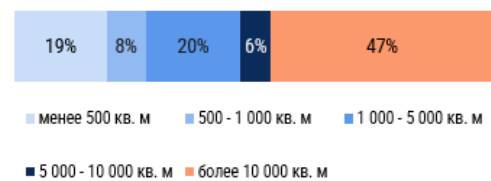
497 269 руб. / кв. м ▲ 14 %
 Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, A
 2025 г.

328 843 руб. / кв. м ▲ 16 %
 Средневзвешенная цена продажи*, класс B
 2025 г.

462 524 руб. / кв. м ▲ 8 %
 Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, A, B
 2025 г.

*Средневзвешенные цены по продажам, рассчитанные по закрытым сделкам за 01.01.2025–31.12.2025, учитывая НДС. Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.
 Источник: Commonwealth Partnership

Распределение закрытых сделок продажи по площади, 2025 г., классы Prime, A, B



Распределение закрытых сделок продажи по количеству, 2025 г., классы Prime, A, B



Высокая доля офисных площадей, реализуемых на продажу, по-прежнему преимущественно связана с действием городской программы МПТ (стимулирование создания мест приложения труда), в рамках которой новые проекты бизнес-центров за пределами ТТК дают возможность жилым** девелоперам снизить затраты на строительство новых жилых комплексов.

В то же время, при дефиците качественных площадей и сохраняющемся росте арендных ставок, приобретение офисов для конечных пользователей стало более надежным способом обеспечить стабильные условия для долгосрочного размещения.

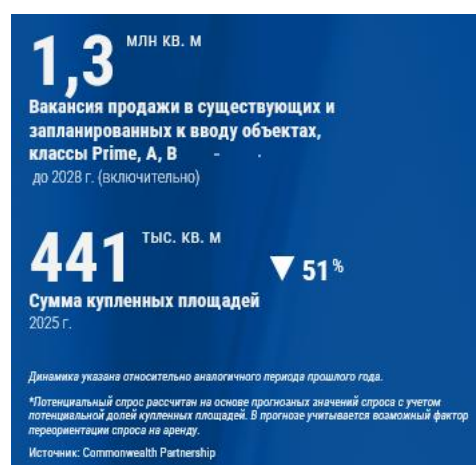
Топ–5 крупнейших сделок продажи, 2025 г.

Компания	Объект	Офисная площадь сделки
Конфиденциально	AFI2B	37 883 кв. м
МИК	Амальтея	30 925 кв. м
Газпром Лизинг	Luzhniki Collection	30 500 кв. м
Московская биржа	Сити 4	30 300 кв. м
Wildberries&Russ	Легион I	28 735 кв. м

**Под жилым девелопером подразумевается девелопер, изначально специализирующийся преимущественно на строительстве жилой недвижимости и реализующий в настоящее время проекты офисной недвижимости.

Объем офисных площадей, предлагаемых на продажу на горизонте до 2028 года, составляет 1,3 млн кв. м. При этом потенциальный спрос* за тот же период, согласно исторической динамике, составляет 1,2 млн кв. м. Указанный объем спроса представляет верхнюю границу оценок, сформированную в условиях экономического подъема. Таким образом, на среднесрочном горизонте возможно формирование избытка предложения на продажу.

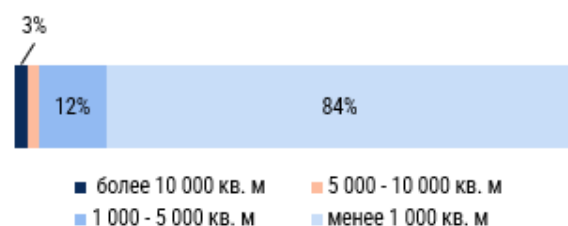
География заявленных к вводу объектов в 2026–2028 гг., в которых предлагаются площади на продажу, характеризуется концентрацией проектов на западе и северо-западе Москвы. В структуре объектов доминируют здания класса А, что отражает ориентацию девелоперов на качественный сегмент.



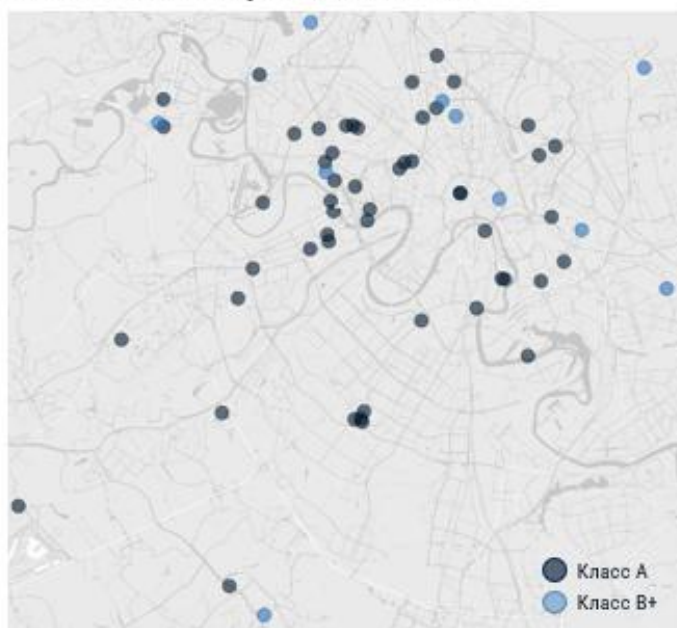
Доля купленных площадей, 2023–2028 гг., классы Prime, А, В

Год	Доля купленных площадей
2023	19%
2024	36%
2025	32%
2026П	30%
2027П	25%
2028П	20%

Предложения на продажу в объектах, заявленных к вводу в 2026–2028 гг., по количеству, классы Prime, А, В



Предложения на продажу в объектах, заявленных к вводу в 2026–2028 гг.



Источник: Commonwealth Partnership

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 20

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6	Аналог 6	Аналог 7
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Кубик»	нд	БЦ «Кантри Парк III»	Офис в ЖК «Фестиваль Парк»	БЦ «Гранд Сетунь Плаза»	Бизнес-квартал «Процанко»	БЦ «Вест Парк»
Цена, р. (без НДС)	250 819 672 Р	303 000 000 Р	697 259 016 Р	224 225 848 Р	922 131 148 Р	340 601 680 Р	1 183 078 800 Р
Общая площадь, кв.м	1 290	1 500	3 902	1 186	7 500	2 183	7 394
Цена за 1 кв.м, р.	194 479 Р	202 000 Р	178 693 Р	189 124 Р	122 951 Р	156 025 Р	160 000 Р
Корректировки							
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	1 290	1 500	3 902	1 186	7 500	2 183	7 394
Адрес	Московская область, Красногорск, мкр. Мажинино, бул. Строителей, 4к1	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Немацкий проезд, 4к2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	Москва, ЗАО, р-н Левобережий, Фестивальная ул., 29	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Горбунова, 2С3	Москва, НАО (Новомосковский), № 35 квартал, 10	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Очаковское ш., 34
Удаленность от центра, км	18	18	21	16	16	26	16
Класс объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 938 656-74-88	+7 989 048-35-61	+7 985 158-20-12	+7 938 656-74-88	+7 933 786-94-18	+7 923 073-98-71	+7 923 073-32-11
Источник	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/327362024/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319584626/	https://klimki.cian.ru/sale/commercial/325974973/?context=31ADYBUVCPZs.7YbGVb3Yh81AKe1N20bE30FmY22VXc...	https://www.cian.ru/sale/commercial/327456137/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325994038/	https://www.cian.ru/sale/commercial/317610804/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318185329/

Источник: анализ СМWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 122 951 – 202 000 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. 22e):

ТАБЛИЦА 21

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

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

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

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

		зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды (для офисов класса А, В+ и В- по всей Москве) составила 32 609 руб./кв.м/год.
- По итогам 2025 года рост средневзвешенной ставки аренды по сравнению с 2024 г. составил 35%. Стоит отметить, что во втором полугодии было зафиксировано замедление темпов роста показателя, что обусловлено ограниченной деловой активностью, а также умеренным увеличением доли свободных площадей.
- Доля свободных офисных площадей составила 5%.
- По итогам 2025 г. спрос на офисную недвижимость составил 1,4 млн кв. м, что на 45% ниже показателя за аналогичный период 2024 г. Основными причинами такой динамики стали снижение деловой активности на фоне удорожания заемного финансирования, а также высокая база 2024 г.
- По итогам 2025 г. новое строительство достигло максимального значения за последние десять лет – 715 тыс. кв. м, что на 20% выше результата 2024 г.
- По итогам 2025 г. чистое поглощение снизилось на 67% по сравнению с 2024 г. до 421 тыс. кв. м.

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.

При построении финансовой (оценочной) модели 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 17 135,8 кв.м.

Также оцениваемые помещения включают 321 машиноместо общей площадью 8 641,5 кв.м (из которых 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м расположены на этажах 1-3 открытой структурированной парковки, тогда как 85 м/м общей площадью 1 282,4 кв.м на подземной парковке).

В соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений.

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 22

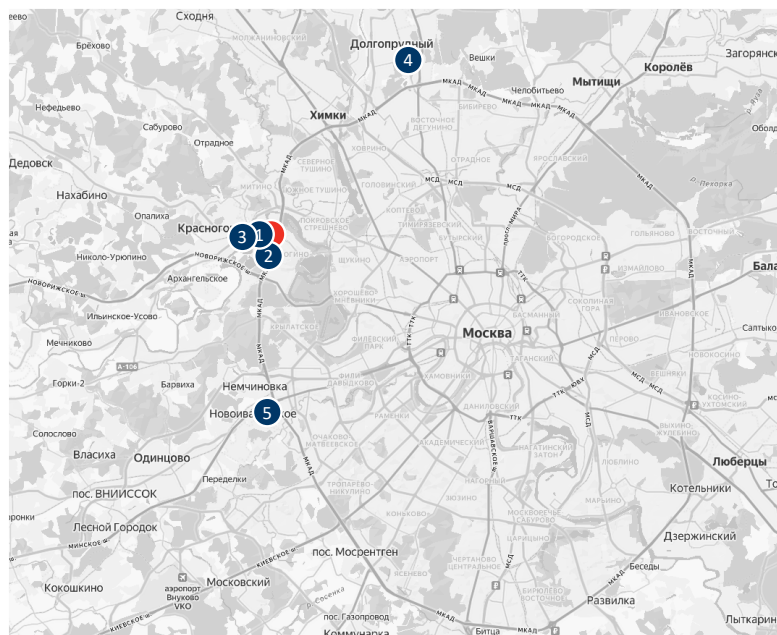
Анализ рыночной ставки для офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Рублево Бизнес Парк»	БЦ «Красногорск Плаза»	Технопарк «Физтехпарк»	БЦ «Премью Вест»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		27 049 Р	28 689 Р	24 407 Р	18 000 Р	24 000 Р
Арендуемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	750	1 700	590	550	1 140
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	750	1 700	590	550	1 140
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д. 4, корп. 1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Млянино, б-р. Строителей, 4к1	Москва, МКАД, 64-й км, 1	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а	Москва, СВАО, р-н Северный, Долгопрудненское ш., 3	Московская область, Одинцовский городской округ, Новоивановское пгт, ш. Можайское, влп165
Удаленность от центра, км	18	18	19	23	22	18
Тип объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 989 048-35-61	+7 938 656-74-88	+7 933 786-94-18	+7 933 786-94-18	+7 933 786-94-18
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/3239695170/?content=3.KT0VWmQ3vPcRr9h0zZB3AW-SjPXX7LW&zocuserfMx7JfRjY82TT0BII4ZopXWv0nz.UF8WVnl.c3VZwFt5XKrc	https://www.cian.ru/rent/commercial/327402024/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/323930885/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323930163/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/3239291724/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



0	Объект оценки – БЦ «Кубик» Офисные помещения МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б
1	БЦ «Кубик» Офисные помещения МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1
2	БЦ «Рублево Бизнес Парк» Офисные помещения Москва, МКАД, 64-й км, 1
3	БЦ «Красногорск Плаза» Офисные помещения МО, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а
4	Технопарк «Физтехпарк» Офисные помещения Москва, Долгопрудненское ш., 3
5	БЦ «Премиум Вест» Офисные помещения МО, Нововиновское пгт, ш. Можайское, вл165

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 -11,21%⁷.

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).

⁷ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса В в г. Москва (стр. 36 справочника)

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Москве либо Московской области вблизи МКАД, но при этом имеют различную удаленность от центра г. Москвы.

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-2025⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 были применены корректировки в размере 0%, 2%, 10%, 8% и 0% соответственно.

Тип объекта

По имеющейся у нас информации, Аналог 4 относится к категории офисной недвижимости и представляет собой офисные помещения класса А, тогда как Объект оценки представляет собой офисные помещения класса В (т.е. он более низкого качества по сравнению с данным Аналогом), поэтому в отношении цены продажи данного аналога была применена понижающая корректировка в размере 10%⁹. В свою очередь, Аналоги 1, 2, 3 и 5, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса В, 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, 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 Аналогов 2 и 4 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%¹⁰.

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРД-2025. В качестве корректировки для Аналогов 1-5 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений класса В в г. Москве в размере –3 443 р. за 1 кв.м в год (за вычетом НДС)¹¹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

⁸ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости для офисов класса В: $y = 79,286 x^A - 0,396$.

⁹ AVN Group – 2026, стр. 36

Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене/ арендной ставке офисного объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,11.

¹⁰ «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

¹¹ СРД-2025, стр. 25

ТАБЛИЦА 23

Анализ рыночной ставки для офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Рубево Бизнес Парк»	БЦ «Красногорск Плаза»	Технопарк «Физтехпарк»	БЦ «Премум Вест»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		27 049 Р	28 689 Р	24 407 Р	18 000 Р	24 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	750	1 700	590	550	1 140
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	25 473 Р	21 671 Р	15 982 Р	21 310 Р
Площадь	Блоки различной площади	750	1 700	590	550	1 140
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	25 473 Р	21 671 Р	15 982 Р	21 310 Р
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д. 4, корп. 1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Мляунино, бул. Строителей, 4к1	Москва, МКАД, 64-й км, 1	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а	Москва, СВАО, р-н Северный, Долгопрудненское ш., 3	Московская область, Одинцовский городской округ, Новоивановское пгт, ш. Можайское, вп165
Удаленность от центра, км	18	18	19	23	22	18
Корректировка, %		0%	2%	10%	8%	0%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	26 024 Р	23 880 Р	17 304 Р	21 310 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В
Корректировка, %		0%	-10%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	23 445 Р	23 880 Р	17 304 Р	21 310 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Корректировка, %		0%	11%	0%	11%	0%
Скорректированная стоимость, р.		24 017 Р	26 024 Р	23 880 Р	19 208 Р	21 310 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, %		-3 443 Р	-3 443 Р	-3 443 Р	-3 443 Р	-3 443 Р
Скорректированная стоимость, р.		20 574 Р	22 581 Р	20 437 Р	15 765 Р	17 867 Р
Контакт		+7 989 048-35-61	+7 938 656-74-88	+7 933 786-94-18	+7 933 786-94-18	+7 933 786-94-18
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/323695170/?context=3.KT0WmQSVnPcRrnoZzB3Aw-SjXx7LW8zocuverMX7JfRrY82TT0BII4ZnoXWv0nzLH5vYnlr3YzWfE5Xkr	https://www.cian.ru/rent/commercial/327402024/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/323930865/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323930163/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/323929724/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	19 445 Р					
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	19 400 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 19 400 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на структурированной парковке

В данном разделе мы сначала рассчитали арендную ставку для 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м, расположенных на 1-3 этажах открытой структурированной парковки, а затем уже на основе данной стоимости была рассчитана арендная ставка для 85 машиномест общей площадью 1 282,4 кв.м, расположенных на 1 этаже подземной парковки в рассматриваемом здании.

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 24

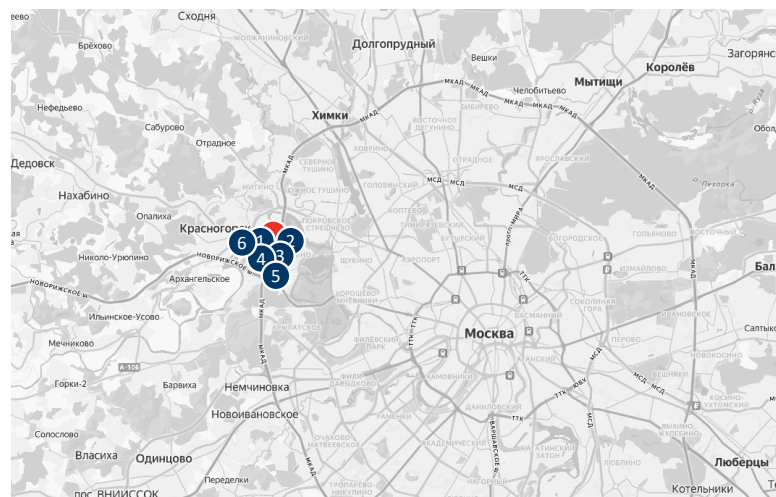
Анализ арендной ставки для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	нд	ЖК «Спутник»	нд	ЖК «Арт»
Площадь м/м в кв.м	7 359	17,0	15,0	21,0	13,3	14,0	15,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	7 500 Р	10 000 Р	16 000 Р	17 000 Р	6 500 Р	15 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	90 000 Р	120 000 Р	192 000 Р	204 000 Р	78 000 Р	180 000 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	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г.Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Москва, СЗАО, р-н Строينو, Неманский проезд, 8к1	Московская область, Красногорск, ул. Тенистых Аллей, 1к3	Москва, СЗАО, р-н Строينو, ул. Маршала Прошлякова, 14к2	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, ул. Авангардная, 3
Удаленность от центра, км	18	18	18	18	19	18	22
Тип объекта	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Закрытая отапливаемая структурированная парковка	Подземная парковка	Структурированная парковка	Закрытая отапливаемая структурированная парковка
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	-	Включены +7 985 729-83-94	Включены +7 933 938-05-81	Включены +7 918 397-88-39	Включены +7 915 005-29-77	Включены +7 923 077-85-14	Включены +7 985 445-87-16
Контакт	-	-	-	-	-	-	-
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/ent/commercial/324223245/?mSearchSessionGuid=fb0a9b2e8b0dab173eb1775cd5772ac4&context=3.SdF1_R428.xFzAdfwb1RQIBUz2X6E-LtbX85mV1NzH0bWqYTeWlNCHUHb5ZndD1903z8VY9-N9NwZ5B2-pZyLb9FeGrFX6gubhYcGQ	https://www.cian.ru/ent/commercial/324565430/?mSearchSessionGuid=280409c9cb22cabca3f2cc02e47ab&context=3.m161666KpJYUru_pkoI7HaHvppJhZFaV2ZXYqhp_ORWlckPogjdlP8lT5_eLbWwFIFHw_2mgfLUSM5q55dFmWlTPX6oZeqqFm_Webw	https://krasnogorsk.cian.ru/ent/commercial/327301836/?mSearchSessionGuid=280409c9cb22cabca3f2cc02e47ab&context=3.7lnH5XhZq86_CurkUZalhp5M12AM_8g8M9WVW4E9B9Kq7Pz2NFSTK2D0aIcHSLALn8cmCMHhV1LK2RfGdFeK_sYlQJ2WTDWR9RZ3H3Eg	https://www.cian.ru/ent/commercial/327347991/?mSearchSessionGuid=280409c9cb22cabca3f2cc02e47ab&context=3.18WBRZ7f4rk_covfkgKSRlUJscIE9BR_ITXaWt8Ksz3AeNA_Q2XCu4tmkILtQzG4UMC8X5Kv3GARENDHf4F4nBLWTEEKgmWmdzsz289	https://krasnogorsk.cian.ru/ent/commercial/327347991/?mSearchSessionGuid=280409c9cb22cabca3f2cc02e47ab&context=3.18WBRZ7f4rk_covfkgKSRlUJscIE9BR_ITXaWt8Ksz3AeNA_Q2XCu4tmkILtQzG4UMC8X5Kv3GARENDHf4F4nBLWTEEKgmWmdzsz289	

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки**
- 1 Неотапливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
- Автостоянка**
- 2 Неотапливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
- Автостоянка**
- 3 Неотапливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
- Автостоянка**
- 4 Отапливаемая структурированная парковка Москва, Неманский пр., 8к1
- ЖК «Спутник»**
- 5 Отапливаемая подземная парковка МО, Красногорск, ул. Тенистых Аллей, 1к3
- Автостоянка**
- 6 Неотапливаемая структурированная парковка Москва, ул. Маршала Прошлякова, 14к2
- ЖК «Арт»**
- 7 Отапливаемая структурированная парковка МО, Красногорск, ул. Авангардная, 3

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 тенденция 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 -11,21%¹².

Количество машиномест

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

Машиноместа на многоуровневой 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-2025¹³.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2 и 3 были применены корректировки в размере 9%, -5% и 5% соответственно.

Тип объекта

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 2 и 5, как и оцениваемые машиноместа, располагаются на открытой структурированной парковке, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам для данных аналогов.

В свою очередь, Аналоги 3, 4 и 6 представляют собой машиноместа, расположенные на подземной или закрытой структурированной парковке, которые, по результатам проведенного нами анализа, в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке¹⁴. Таким образом, в рамках наших расчетов в отношении арендных ставок для данных аналогов была применена понижающая корректировка в размере -50%.

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 была определена на основе информации об уровне эксплуатационных расходов в сопоставимых объектах¹⁵, и составила -22 962 р. за м/м в год.

¹² Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса В в г. Москва (стр. 36 справочника)

¹³ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^{\wedge} - 0,338$.

¹⁴ <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

¹⁵ Уровень фактических эксплуатационных расходов для машиномест, расположенных в открытом структурированном паркинге ЖК «Рафинад» (г. Химки, квартал Свистуха, строение 1Д/2): https://www.uk-rafinad.ru/storage/company/3145/site_docs/IsGJvqowKb4h8w0slUPWzi9nvUtGbEeUXrXkht0h.pdf

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 25

Анализ арендной ставки для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	ИД	ЖК «Спутник»	ИД	ЖК «Арт»
Площадь м/м в кв.м	7 359	17,0	15,0	21,0	13,3	14,0	15,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	7 500 Р	10 000 Р	16 000 Р	17 000 Р	6 500 Р	15 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	90 000 Р	120 000 Р	192 000 Р	204 000 Р	78 000 Р	180 000 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, %	-	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%	-11,21%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	79 911 Р	106 548 Р	170 477 Р	181 132 Р	69 256 Р	159 822 Р
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Невский проезд, 6к1	Московская область, Красногорск, ул. Тенистых Аппей, 1к3	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 14к2	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, ул. Авангардная, 3
Удаленность от центра, км	18	18	18	18	19	18	22
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	2%	0%	8%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	79 911 Р	106 548 Р	170 477 Р	185 052 Р	69 256 Р	173 041 Р
Тип объекта	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Закрытая отапливаемая структурированная парковка	Подземная парковка	Структурированная парковка	Закрытая отапливаемая структурированная парковка
Корректировка, %	-	0%	0%	-50%	-50%	0%	-50%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	79 911 Р	106 548 Р	85 238 Р	92 526 Р	69 256 Р	86 520 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	79 911 Р	106 548 Р	85 238 Р	92 526 Р	69 256 Р	86 520 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-22 962 Р	-22 962 Р	-22 962 Р	-22 962 Р	-22 962 Р	-22 962 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	56 949 Р	83 586 Р	62 276 Р	69 564 Р	46 294 Р	63 558 Р
Контакт	-	+7 985 729-83-94	+7 933 938-05-61	+7 916 397-68-39	+7 915 005-29-77	+7 923 077-85-14	+7 985 445-67-16
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/324222445/?mlSearchSessionGuid=f0a9b82e8ddab173eb775cd5772ac4&context=3.36pudZaHkUj0Qz3kCNqW9cdeGpPQK-3zY7zGuAesDrOYiaPyS9M353CpVWpCWb1gVWallNqU44spCog_p0FTSw04NpD8aFzd1a-shGcw	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/317736317/?mlSearchSessionGuid=f0a9b82e8ddab173eb775cd5772ac4&context=3.36pudZaHkUj0Qz3kCNqW9cdeGpPQK-3zY7zGuAesDrOYiaPyS9M353CpVWpCWb1gVWallNqU44spCog_p0FTSw04NpD8aFzd1a-shGcw	https://www.cian.ru/rent/commercial/32456430/?mlSearchSessionGuid=2804009cfc62dcabca32cc02e4a7ab&context=3.m161668RkplUyUu_pkoi7HahVppJQzFavZezXXqtp_GRWkckPozdF9HtS_eLbBwFifFtv_2nygTLU9M5q55dWnlhTPX6ozqzqFm_Webw	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327301836/?mlSearchSessionGuid=2804009cfc62dcabca32cc02e4a7ab&context=3.36pudZaHkUj0Qz3kCNqW9cdeGpPQK-3zY7zGuAesDrOYiaPyS9M353CpVWpCWb1gVWallNqU44spCog_p0FTSw04NpD8aFzd1a-shGcw	https://www.cian.ru/rent/commercial/322981023/?mlSearchSessionGuid=2804009cfc62dcabca32cc02e4a7ab&context=3.36pudZaHkUj0Qz3kCNqW9cdeGpPQK-3zY7zGuAesDrOYiaPyS9M353CpVWpCWb1gVWallNqU44spCog_p0FTSw04NpD8aFzd1a-shGcw	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327347991/?mlSearchSessionGuid=2804009cfc62dcabca32cc02e4a7ab&context=3.36pudZaHkUj0Qz3kCNqW9cdeGpPQK-3zY7zGuAesDrOYiaPyS9M353CpVWpCWb1gVWallNqU44spCog_p0FTSw04NpD8aFzd1a-shGcw
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	63 704 Р						
Арендная ставка для неотапливаемой структурированной парковки (округленно)	63 700 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест на открытой структурированной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 63 700 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС). В свою очередь, арендная ставка для оцениваемых 85 машиномест, расположенных на подземной парковке, была определена нами на уровне 127 400 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС)¹⁶.

¹⁶ По результатам проведенного нами анализа, машиноместа, расположенные на подземной или закрытой структурированной парковке в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке: <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

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 России¹⁷), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 26

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 17 135,8 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади). Помимо этого, арендаторы занимали 321 машиноместо в многоуровневой парковке (т.е. 100% всех оцениваемых машиномест). Таким образом, по состоянию на дату оценки в Объекте оценки отсутствовали какие-либо свободные площади.

Операционные расходы

По информации, предоставленной Заказчиком, все эксплуатационные расходы в отношении оцениваемых помещений полностью покрываются по факту текущим арендатором данных площадей, поэтому собственник их не несёт (что было отражено в нашей оценке).

При этом 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 27

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Кадастровая стоимость оцениваемых помещений (общей площадью 25 777,3 кв.м)	712 122 636 Р
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданиями	50 730 813 Р

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, в отношении оцениваемых помещений запланированы следующие ремонтные работы и связанные с ними капитальные затраты: обслуживание и промывка системы вентиляции и кондиционирования в Блоке Б (5,9 млн руб.) и комплексный ремонт конструкции и оборудования в автостоянке – 103 млн руб. При этом, данные затраты будут осуществляться равномерно в течение 2 лет (начиная с 3 кв. 2026 г.), что, в свою очередь, было учтено в наших расчетах.

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

¹⁷ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/187046/forecast_260213.pdf

помещений (в конце прогнозного периода) в размере 0,5% от чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде.

Ставка дисконтирования

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

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая составляет 4,21%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

¹⁸ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 11.03.2026 г.)

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

экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 3,50%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 3,25%, 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 2,04%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 17%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 28

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,21%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,50%
Премия за риск управления	3,25%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,04%
Ставка дисконтирования (округленно):	17,00%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

ТАБЛИЦА 29

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
Nikoliers (обзор за 4 кв. 2025 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 4 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,00%

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

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

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 12%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 2 288 000 000 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 17 135,8 кв.м и дополнительно – в отношении 321 парковочного места общей площадью 8 641,5 кв.м (в многоуровневом паркинге).

ОЦЕНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 17 135,8 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 30

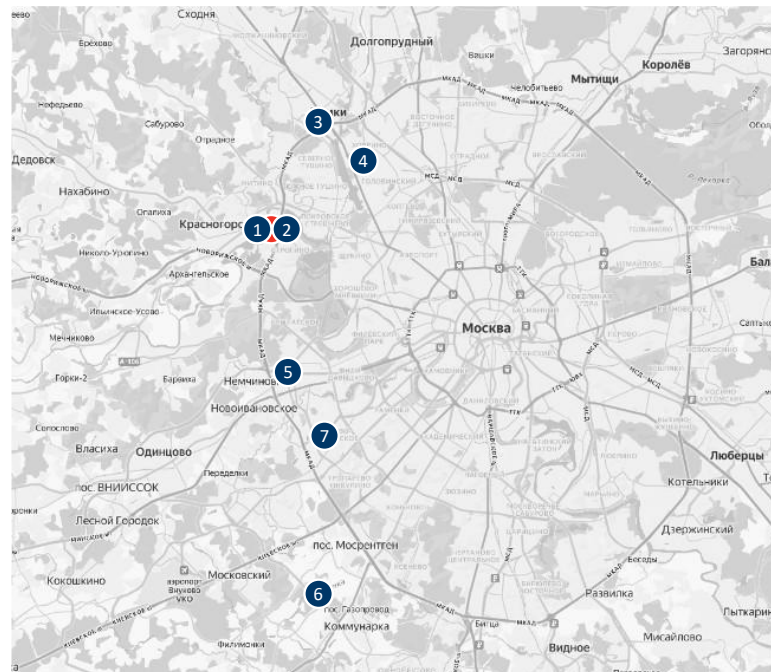
Анализ стоимости офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Фотография								
Название БЦ	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	ИД	БЦ «Кантри Парк III»	Офис в ЖК «Фестиваль Парк»	БЦ «Гранд Сетунь Плаза»	Бизнес-квартал «Прокшино»	БЦ «Вест Парк»
Цена, р. (без НДС)	-	250 819 672 Р	303 000 000 Р	897 259 016 Р	224 225 848 Р	922 131 149 Р	340 601 880 Р	1 183 076 800 Р
Общая площадь, кв.м	17 135,8	1 290	1 500	3 902	1 186	7 500	2 183	7 394
Цена за 1 кв.м, р.	-	194 479 Р	202 000 Р	178 693 Р	189 124 Р	122 951 Р	156 025 Р	160 000 Р
Корректировки								
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	17 136	1 290	1 500	3 902	1 186	7 500	2 183	7 394
Адрес	МО, г. Красногорск, Строительный бульвар, д.4, корп.1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Мжавино, Бульв. Строителей, 4к1	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Немацкий проезд, 4к2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	Москва, САО, р-н Левобережный, Фестивальная ул., 29	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Горбунова, 2С3	Москва, ИАО (Иваномосковский), № 35 квартал, 10	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Очаковское ш., 34
Удаленность от центра, км	18	18	18	21	16	16	26	16
Класс объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	Хорошее
Отдела	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт		+7 938 656-74-88	+7 889 048-35-61	+7 885 158-26-12	+7 938 656-74-88	+7 933 786-84-18	+7 923 073-86-71	+7 923 073-32-11
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.slan.ru/sale/commersia/327362024/	https://www.slan.ru/sale/commersia/319858628/	https://klimt.slan.ru/sale/commersia/325974973/?context=3ADYU6UvCPz5.71bqvBV37m81AKe1N20bE30v9Ym2mXk	https://www.slan.ru/sale/commersia/327456137/	https://www.slan.ru/sale/commersia/3325994038/	https://www.slan.ru/sale/commersia/3317910804/	https://www.slan.ru/sale/commersia/3318185329/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- **Объект оценки – БЦ «Кубик»**
Офисные помещения
МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б
- ① **БЦ «Кубик»**
Офисные помещения
МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1
- ② **Бизнес-центр**
Офисные помещения
Москва, Немацкий проезд, 4к2
- ③ **БЦ «Кантри Парк III»**
Офисные помещения
МО, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1
- ④ **Офис в ЖК «Фестиваль Парк»**
Офисные помещения
Москва, Фестивальная ул., 29
- ⑤ **БЦ «Гранд Сетунь Плаза»**
Офисные помещения
Москва, ул. Горбунова, 2С3
- ⑥ **Бизнес-квартал «Прокшино»**
Офисные помещения
Москва, № 35 квартал, 10
- ⑦ **БЦ «Вест Парк»**
Офисные помещения
Москва, Очаковское ш., 34

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.

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

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 7 были применены корректировки в размере -25%, -24%, -15%, -25%, -9%, -20% и -9% 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 – 7 были применены корректировки в размере 0%, 0%, 6%, -5%, -5%, 16% и -5% соответственно.

Класс объекта

Объект оценки представляет собой офисные помещения класса В. По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 2, 4, 5 и 7 соответствуют требованиям класса В, поэтому в отношении цен данных аналогов корректировка не применялась.

В свою очередь, по имеющейся у нас информации, Аналоги 3 и 6 относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, тогда как Объект оценки представляет собой офисные помещения класса В (т.е. он более низкого качества по сравнению с данными аналогами), поэтому в отношении цен продажи данного аналога была применена понижающая корректировка в размере -10%²².

Состояние

По имеющейся у нас информации, по состоянию на дату оценки помещения в Аналогах 1 – 5 и 7, как и в Объекте оценки, находятся в хорошем состоянии, поэтому к цене этого аналога данная корректировка не применялась.

В свою очередь, Аналог 6 по состоянию на дату оценки представляет собой девелоперский проект в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этого объекта в 2027 г.). 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 цены данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 5% (с учётом длительности времени между датой оценки и планируемой датой ввода в эксплуатацию соответствующего объекта).

Отделка

По имеющейся у нас информации, Аналоги 4 и 6 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%²³).

В свою очередь, помещения Аналогов 1 – 3, 5 и 7 также имеют высококачественную отделку, поэтому к цене этого аналога данная корректировка не применялась.

²¹ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости для офисов класса В: $y = 735,23x^A - 0,408$.

²² ABN Group – 2026, стр. 36

Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене/ арендной ставке офисного объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,11.

²³ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 487.

Имущественные права

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,76%²⁴.

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 31

Анализ стоимости офисных помещений

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	
Фотография								
Название БЦ	БЦ «Кубик»	БЦ «Кубик»	ИД	БЦ «Кантри Парк»	Офис в ЖК «Фестиваль Парк»	БЦ «Гранд Сетунь Плаза»	Бизнес-нартал «Прошпико»	БЦ «Вест Парк»
Цена, р. (без НДС)	-	250 819 672 Р	303 000 000 Р	897 259 016 Р	224 225 840 Р	922 131 149 Р	340 691 880 Р	1 163 076 800 Р
Общая площадь, кв.м	17 135,6	1 200	1 500	3 902	1 186	7 500	2 183	7 394
Цена за 1 кв.м, р.	-	194 479 Р	202 000 Р	178 693 Р	189 124 Р	122 951 Р	156 025 Р	160 000 Р
Корректировки								
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%
Скорректированная стоимость, р.		173 553 Р	180 265 Р	159 485 Р	168 775 Р	109 721 Р	138 236 Р	142 784 Р
Площадь	17 136	1 200	1 500	3 902	1 186	7 500	2 183	7 394
Корректировка, %		-25%	-24%	-15%	-25%	9%	-20%	9%
Скорректированная стоимость, р.		130 574 Р	137 896 Р	135 512 Р	125 809 Р	100 189 Р	110 969 Р	130 175 Р
Адрес	МО, г. Красногорск, Строительный бульвар, д.4, корп.1, секция Б	Московская область, Красногорск, мкр. Мелихово, буд. Строителей, 4к1	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Немецкий проезд, 4к2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Пандулова, 21/1	Москва, САО, р-н Лефортовский, Фестивальная ул., 29	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Горбунова, 2С3	Москва, ИАО (Новомосковский), № 35 квартал, 10	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Очаковское ш., 34
Удаленность от центра, км	18	18	18	21	16	16	26	16
Корректировка, %		0%	0%	0%	-5%	-5%	16%	-5%
Скорректированная стоимость, р.		130 574 Р	137 896 Р	144 309 Р	119 906 Р	95 488 Р	128 967 Р	124 068 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В
Корректировка, %		0%	0%	-10%	0%	0%	-10%	0%
Скорректированная стоимость, р.		130 574 Р	137 896 Р	130 008 Р	119 906 Р	95 488 Р	116 189 Р	124 068 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	Хорошее
Цена за 1 кв.м, р.		0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%
Корректировки		130 574 Р	137 896 Р	130 008 Р	119 906 Р	95 488 Р	121 995 Р	124 068 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	10%	0%	10%	0%
Скорректированная стоимость, р.		130 574 Р	137 896 Р	130 008 Р	131 896 Р	95 488 Р	134 195 Р	124 068 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		130 574 Р	137 896 Р	130 008 Р	131 896 Р	95 488 Р	134 195 Р	124 068 Р
Контакт		+7 938 656-74-68	+7 989 048-35-61	+7 985 158-20-12	+7 938 656-74-88	+7 933 796-94-18	+7 923 073-96-71	+7 923 073-32-11
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/327362024/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319584026/	https://bitrix24.cian.ru/sale/commercial/3259749737/sale/31ADY6UvCFz5_71byvBVzYw1AKa1N2cbE30FqWMD2Wk	https://www.cian.ru/sale/commercial/327456137/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325994038/	https://www.cian.ru/sale/commercial/317010804/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318185329/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.		126 304 Р						
Рыночная стоимость (округленно), р.		2 164 000 000 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

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

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость офисных помещений площадью 17 135,8 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 2 164 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

ОЦЕНКА 321 МАШИНОМЕСТА ПЛОЩАДЬЮ 8 641,5 КВ.М

В данном разделе мы сначала рассчитали стоимость 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м, расположенных на 1-3 этажах открытой структурированной парковки, а затем уже на основе данной стоимости была рассчитана стоимость 85 машиномест общей площадью 1 282,4 кв.м, расположенных на -1 этаже подземной парковки в рассматриваемом здании.

ТАБЛИЦА 32

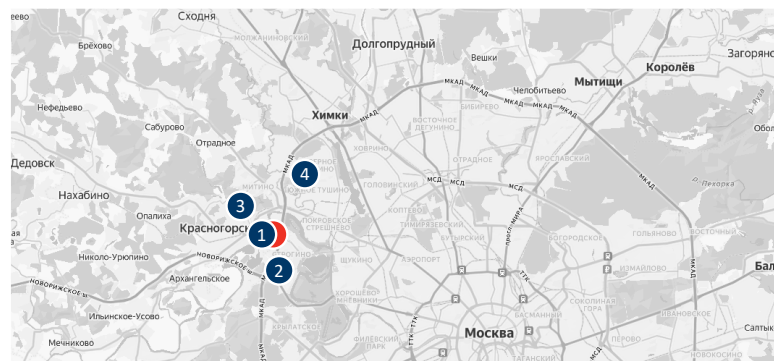
Анализ стоимости для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Кубик»	ЖК «Рублево Парк»	н/д	н/д	н/д
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	1 721 311 Р	737 705 Р	1 024 590 Р	1 229 508 Р
Площадь парковки в кв.м	7 359,1	15,3	15,0	15,0	20,0
Количество м/м	236	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	1 721 311 Р	737 705 Р	1 024 590 Р	1 229 508 Р
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	236	1	1	1	1
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, Парк Рублево жилой комплекс, 6/1	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 14к2	Москва, СЗАО, р-н Митино, Волоцкой пер., 3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 26
Удаленность от центра, км	18	19	18	22	21
Тип объекта	Структурированная парковка	Подземная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Подземная парковка
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 916 006-63-17	+7 985 927-87-19	+7 923 077-65-14	+7 923 077-36-75
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/327134142/?mlSearchSessionGuid=b385206c16d100c6a64be636fdd402b3&context=3.XqCrJcpbac.8vqf-ywtsY_mmSjYH-j6h1zBeVB8FcQ8s-TN-7mB0yQHzsHfAbZ0mPwg1_8GLkVy7uSejNaJRZVa3SiPBxGBOXcFWeXy95KQ	https://www.cian.ru/sale/commercial/327278464/?mlSearchSessionGuid=0e844eb001fc2c6dc1bea27d1ce815d&context=3.1HICe8Evgc_sqAqpc1XMZ521mNBDnw_e8aIN3zJ0K5YtdT4hQV27d3ZLg3snZDRG8yzZf16nr0CSZWGYLwD BZf6bYJgNZ6-s0OMP9F3a0ew	https://www.cian.ru/sale/commercial/327577693/?mlSearchSessionGuid=0e844eb001fc2c6dc1bea27d1ce815d&context=3.sT18XX8W0g0_6o2AodtT1no3H4qvxddm6zFwD21y6Ou64rQBQQ-9f0bmdz6qz3P01Xmxv13xrp8hZD_GtJcdmDICE0HM37ElrppC5i41j8nDg	https://www.cian.ru/sale/commercial/1211543399/?mlSearchSessionGuid=0e844eb001fc2c6dc1bea27d1ce815d&context=3.No_2DDBM Sgc.sUuTaUs1dMX6hycM1BGsnOn4JeyzWQ-B8VHSZ_cxGT1fluHwMELFQdFT A4jBD88W4T_2nte_mllCypT-10lxAlJgWfsyexsuMw

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки**
- 1 Неотопляемая структурированная парковка МО, Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2
- 2 ЖК «Рублево Парк»
- 3 Отопляемая подземная парковка МО, Красногорск, ЖК Парк Рублево, 6/1
- 4 Автостоянка
- 1 Неотопляемая структурированная парковка Москва, ул. Маршала Прошлякова, 14к2
- 2 Автостоянка
- 3 Неотопляемая структурированная парковка Москва, Волоцкой пер., 3
- 4 Автостоянка
- 1 Отопляемая подземная парковка Москва, ул. Героев Панфиловцев, 26

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 -10,76%²⁵.

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 236 машиномест на открытой структурированной парковке, а использованные объекты-аналоги представляют собой единичные машиноместа, цены данных аналогов были скорректированы посредством понижающей корректировки на уровне -50% (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-2025²⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере 2%, 0%, 9% и 6% соответственно.

Тип объекта

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 2 и 3, как и оцениваемые машиноместа, располагаются на открытой структурированной парковке, поэтому данная корректировка не применялась к ценам продаж для данных аналогов.

В свою очередь, Аналоги 1 и 4 представляют собой машиноместа, расположенные на подземной парковке, которые, по результатам проведенного нами анализа, в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке²⁷. Таким образом, в рамках наших расчетов в отношении цен продаж для данных аналогов была применена понижающая корректировка в размере -50%.

Состояние

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

²⁵ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов класса В в г. Москва (стр. 36 справочника)

²⁶ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости для офисов класса В: $y = 735,23x^A - 0,408$.

²⁷ <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

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 33

Анализ стоимости для структурированной парковки

Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Кубик»	ЖК «Рублево Парк»	н/д	н/д	н/д
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	1 721 311 Р	737 705 Р	1 024 590 Р	1 229 508 Р
Площадь парковки в кв.м	7 359,1	15,3	15,0	15,0	20,0
Количество м/м	236	1	1	1	1
Цена за 1 м.м, р. (без НДС)	-	1 721 311 Р	737 705 Р	1 024 590 Р	1 229 508 Р
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,76%	-10,76%	-10,76%	-10,76%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 536 098 Р	658 328 Р	914 344 Р	1 097 213 Р
Количество м/м	236	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, р.	-	768 049 Р	329 164 Р	457 172 Р	548 607 Р
Адрес	МО, г. Красногорск, Строителей бульвар, д.4, корп.2	Московская область, Красногорск, мкр. Мляинино, Парк Рублево жилой комплекс, 6/1	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 14к2	Москва, СЗАО, р-н Митино, Волоцкой пер., 3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 26
Удаленность от центра, км	18	19	18	22	21
Корректировка, %	-	2%	0%	9%	6%
Скорректированная стоимость, р.	-	785 180 Р	329 164 Р	496 177 Р	584 218 Р
Тип объекта	Структурированная парковка	Подземная парковка	Структурированная парковка	Структурированная парковка	Подземная парковка
Корректировка, %	-	-50%	0%	0%	-50%
Скорректированная стоимость, р.	-	392 590 Р	329 164 Р	496 177 Р	292 109 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	392 590 Р	329 164 Р	496 177 Р	292 109 Р
Контактный телефон		+7 916 006-63-17	+7 985 927-87-19	+7 923 077-65-14	+7 923 077-36-75
Источник	Клиент	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/327134142/?mlSearchSessionGuid=b385206c16d100c6a64be636fdd402b3&context=3.JxqCrJcpbac.8vqIF-ywtsY_mmSjYH-j8h1zBeVB8FcQ8s-TN-7mB0jyQHsHfAbZ0mPwg11_8GLkVy7uSejNaJIRZVa3SiPBxGBBOXcFiweXy95KQ	https://www.cian.ru/sale/commercial/327278464/?mlSearchSessionGuid=0e844eb001fc2c6dc1bea27d1ce815d&context=3.1HiCe8DEvgc.sgAiqpc1XmZ521mNBDrw_e8aiN3zJ0K5YidF4hQV27di3ZLg3snZDRG8yZiF16nr0CSZWGYLwD_BZf8bYJgNZ6-s00Mp9F3a0ew	https://www.cian.ru/sale/commercial/327577693/?mlSearchSessionGuid=0e844eb001fc2c6dc1bea27d1ce815d&context=3.sT18XX8W0g0_6o2AodtdT1no3H4qxvdm6ZfwD21y60u64rQBQQ-9f0bmdz6qz3P01Xmrv13xrp8hZ_D_GUjcdmDFICE0HIM37ElrgPC541j8nDg	https://www.cian.ru/sale/commercial/3211543399/?mlSearchSessionGuid=0e844eb001fc2c6dc1bea27d1ce815d&context=3.Ho_2DDBMSgc.sUuTAUs1dMX8hyc0M1BCsnOn4JeyzWQ-B8VHSZ_cxGT1fluHwMELFQdFTA4jBD88W4T_2nte_mllCypT-10lxAJfgWfsyexsuMw
Средняя стоимость, р. за м/м	377 510 Р				
Рыночная стоимость неотпливаемой структурированной парковки (округленно), р.	89 000 000 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость 236 м/м общей площадью 7 359,1 кв.м, расположенных на 1-3 этажах открытой структурированной парковки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 89 000 000 р. (округленно, не включая НДС), или порядка 377 570 р. в расчёте на 1 м/м.

В свою очередь, стоимость для оцениваемых 85 машиномест, расположенных на подземной парковке, была определена нами на уровне 755 020 р.²⁸ в расчете на 1 м/м, или суммарно в размере 64 000 000 р. (округленно, без НДС).

Соответственно, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода совокупная стоимость оцениваемых помещений (включая офисные помещения и машиноместа на открытой структурированной и подземной парковке) по состоянию на дату оценки составила 2 317 000 000 р. (не включая НДС).

5.4. Затратный подход

Не применялся.

²⁸ По результатам проведенного нами анализа, машиноместа, расположенные на подземной или закрытой структурированной парковке в среднем стоят в 2 раза дороже, чем машиноместа на открытой структурированной парковке: <https://www.forbes.ru/biznes/360613-golovolomka-mnogoetazhek-vygodno-li-stroit-parkovki-v-novostroykah>

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 34

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	2 288 000 000 р.
Сравнительный подход	2 317 000 000 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 2 302 500 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 89 323 р. за кв.м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета²⁹.

²⁹ С учетом того, что основная стоимость Объекта оценки формируется за счет именно офисных помещений – по результатам нашего анализа, данная удельная стоимость была определена нами на уровне 125 495 р. за 1 кв.м общей площади офисов (см. Раздел 8 «Распределение итоговой стоимости» данного Отчета).

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 20.03.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

2 302 500 000 руб.

Два миллиарда триста два миллиона пятьсот тысяч рублей

или

89 323 руб. за 1 кв.м общей площади помещений³⁰

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.

³⁰ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 125 495 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость открытой структурированной парковки – 374 759 руб. за 1 м/м, а удельная стоимость подземного паркинга – 748 229 руб. за 1 м/м (см. Раздел 8 «Распределение итоговой стоимости» данного Отчета).

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).

Для целей данного распределения, совокупная итоговая стоимость объекта оценки была разделена на стоимости 3 групп помещений (а именно, стоимость офисных помещений, стоимость машиномест на открытой структурированной парковке и стоимость машиномест на подземной парковке) пропорционально результатам, полученным в рамках применения Сравнительного подхода для каждой из указанных групп. Наконец, уже в рамках каждой из рассматриваемых групп, стоимости отдельных помещений были рассчитаны нами пропорционально общей площади данных помещений. Таким образом, стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 35

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	50:11:0020213:4588	17 135,8	2 150 457 490
2	50:11:0010401:7312	7 147,5	85 899 980
3	50:11:0020213:6646	19,4	962 125
4	50:11:0010401:7348	18,5	917 490
5	50:11:0010401:7273	18,5	917 490
6	50:11:0020213:6377	18,2	218 730
7	50:11:0010401:7399	18,1	897 655
8	50:11:0010401:7346	18,1	897 655
9	50:11:0020213:7055	18,1	897 655
10	50:11:0010401:7284	18,1	897 655
11	50:11:0010401:7402	18,1	897 655
12	50:11:0020213:7102	18,1	897 655
13	50:11:0020213:6631	18,1	897 655
14	50:11:0020213:6636	18,0	892 695
15	50:11:0010401:7349	17,6	872 855
16	50:11:0020213:6885	16,6	823 260
17	50:11:0020213:6617	16,6	823 260
18	50:11:0010401:7603	16,5	198 300
19	50:11:0020213:6619	16,4	813 345
20	50:11:0010401:7309	16,2	803 425
21	50:11:0020213:6645	16,2	803 425
22	50:11:0010401:7626	16,1	798 465
23	50:11:0010401:7401	16,1	798 465
24	50:11:0010401:7620	16,0	793 505
25	50:11:0010401:7308	16,0	793 505
26	50:11:0020213:6509	16,0	192 290
27	50:11:0020213:6870	15,9	788 545
28	50:11:0010401:7307	15,9	788 545
29	50:11:0020213:6635	15,5	768 710

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
30	50:11:0020213:6641	15,3	758 790
31	50:11:0010401:6411	15,3	758 790
32	50:11:0020213:6627	15,3	758 790
33	50:11:0020213:6629	15,3	758 790
34	50:11:0020213:6621	15,1	748 870
35	50:11:0020213:7035	15,1	748 870
36	50:11:0020213:7060	15,1	748 870
37	50:11:0020213:6327	15,1	181 475
38	50:11:0010401:7609	15,1	748 870
39	50:11:0020213:7048	15,1	748 870
40	50:11:0020213:6328	15,0	180 275
41	50:11:0010401:7535	15,0	743 910
42	50:11:0010401:6753	15,0	743 910
43	50:11:0020213:6642	15,0	743 910
44	50:11:0020213:6643	15,0	743 910
45	50:11:0020213:7036	14,9	738 950
46	50:11:0020213:11684	14,9	738 950
47	50:11:0010401:7339	14,9	738 950
48	50:11:0010401:7607	14,9	738 950
49	50:11:0020213:7047	14,9	738 950
50	50:11:0020213:7049	14,9	738 950
51	50:11:0010401:7494	14,7	729 035
52	50:11:0020213:6876	14,6	724 075
53	50:11:0020213:6639	14,5	719 115
54	50:11:0010401:7278	14,4	714 155
55	50:11:0010401:7285	14,4	714 155
56	50:11:0020213:7025	14,4	714 155
57	50:11:0020213:7031	14,4	714 155
58	50:11:0020213:7033	14,4	714 155
59	50:11:0020213:7037	14,4	714 155
60	50:11:0020213:7039	14,4	714 155
61	50:11:0020213:7043	14,4	714 155
62	50:11:0020213:6186	14,4	714 155
63	50:11:0020213:6733	14,4	714 155
64	50:11:0010401:7310	14,4	714 155
65	50:11:0010401:7451	14,4	714 155
66	50:11:0010401:6322	14,4	714 155
67	50:11:0020213:6958	14,4	714 155
68	50:11:0020213:7052	14,4	714 155

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
69	50:11:0020213:6873	14,4	714 155
70	50:11:0020213:6723	14,4	714 155
71	50:11:0020213:7099	14,3	709 195
72	50:11:0010401:7580	14,3	709 195
73	50:11:0010401:7400	14,3	709 195
74	50:11:0020213:6123	14,3	709 195
75	50:11:0020213:6371	14,3	171 860
76	50:11:0010401:7276	14,3	171 860
77	50:11:0020213:6626	14,2	704 235
78	50:11:0020213:6174	14,2	704 235
79	50:11:0020213:6628	14,2	704 235
80	50:11:0020213:7042	13,5	669 520
81	50:11:0020213:6373	13,5	162 245
82	50:11:0010401:7608	13,5	162 245
83	50:11:0020213:6348	13,1	157 440
84	50:11:0010401:7277	13,1	157 440
85	50:11:0020213:6869	13,1	649 685
86	50:11:0010401:6925	13,1	649 685
87	50:11:0010401:7403	13,0	644 725
88	50:11:0020213:7024	13,0	644 725
89	50:11:0020213:6112	13,0	644 725
90	50:11:0020213:6118	13,0	644 725
91	50:11:0020213:7054	13,0	644 725
92	50:11:0020213:6366	13,0	644 725
93	50:11:0020213:6872	13,0	644 725
94	50:11:0010401:7518	13,0	644 725
95	50:11:0020213:6136	13,0	156 235
96	50:11:0010401:7275	13,0	156 235
97	50:11:0010401:7413	13,0	644 725
98	50:11:0010401:7274	13,0	644 725
99	50:11:0020213:6094	13,0	644 725
100	50:11:0020213:6596	13,0	644 725
101	50:11:0020213:6347	11,5	138 210
102	50:11:0010401:7347	11,5	138 210

Источник: анализ Commonwealth Partnership

В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 125 495 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость открытой структурированной парковки – 374 759 руб. за 1 м/м, а удельная стоимость подземного паркинга – 748 229 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, «Интерреклама», 2003.
- В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997.

Дополнительно

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

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318886132/?mlSearchSessionGuid=4e34fd43ab9325d46b8e2970d4ec5f6a>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Сдается офис, 750 м² в бизнес-центре «Кубик»". The location is "Московская область, Красногорск, мкр. Механизм, Бульвар Строителей, 4/1, 14-я карта". The listing includes a large photo of the building, a price tag of "2 062 500 Р/мес.", and a contact number "+7 989 048-35-61". The listing also features a "Отчет о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) and a "Планировка" (Floor Plan) section.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/326308944/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Сдается офис (А) в бизнес-парке «Рублево Бизнес Парк»". The location is "Москва, МКАД, 64-й км, 1, 14-я карта". The listing includes a large photo of the building, a price tag of "4 958 334 Р/мес.", and a contact number "+7 938 656-74-88". The listing also features a "Отчет о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) and a "Планировка" (Floor Plan) section.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/310315992/>

Сдается офис (B) в бизнес-центре «Красногорск Плаза»

Московская область, Красногорск, мкр. Пашинское, Илановское ш. 3/а. На карте

Волковская улица 3 км от МКАД, Илановская улица 9 км от МКАД

Новоселки 8 9 мин, Пашинское 8 12 мин, Печникино 8 12 мин

Площадь: 590 м² | Этаж: 2 из 9 | Планировка: Свободно

Цена: 1 200 010 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Привлеките свои деньги

Пополнить: 1 544 000 Р

Цена за метр: 2034 Р

Налог: НДС включено: 104 Р

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Посмотреть отчет об объекте

Агентство недвижимости: Рентгем

Агент: Павел Карпович

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Склад населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчет у партнера | Посмотреть пример отчета

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/325405590/>

Сдается офис (B) в технопарке «Физтехпарк»

Москва, СВАО, р-н Савинский, Долгоруковское ш. 2. На карте

Долгоруковское шоссе 2 км от МКАД, Москва Санкт-Петербург М-11 шоссе 8 км от МКАД

Новосадки 8 9 мин, Филатов 8 12 мин, Марь 8 12 мин

Площадь: 550 м² | Этаж: 3 из 7 | Планировка: Свободно

Цена: 1 006 500 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Привлеките свои деньги

Пополнить: 1 716 300 Р

Цена за метр: 1830 Р

Налог: НДС включено: 101 500 Р

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Посмотреть отчет об объекте

Агентство недвижимости: Рентгем

Агент: РЕНТАБИЛ. Аг-во

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Склад населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчет у партнера | Посмотреть пример отчета

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/319239554/?mlSearchSessionGuid=fed8bd5aaeaeaea2670a5ca9d5b3ac1b>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (офис) in the business center «Premium West (Премиум Вест)» in the Moscow region. The main details are: area of 1140 m², 8 offices (офисов), and a price of 2 280 000 RUB per month. The listing includes a large photo of the building, a map showing the location, and a sidebar with contact information and filters. The sidebar shows a price of 2 280 000 RUB/month, a contact number +7 933 786-94-18, and a button to call. Below the main listing, there is a section titled «Отчет о привлекательности объекта» (Report on the attractiveness of the object) which lists various factors like location, traffic, and nearby facilities.

Сдается офис (B) в бизнес-центре «Premium West (Премиум Вест)»

Московская область, Ступинский городской округ, Нововосковское пгт. ш. Можайская, в/д 53. На карте
Я. Можайское шоссе 1 км от МКАД. Я. Можайское шоссе 1 км от МКАД.
М. Ленинская 8 10 мин. М. Солнцево 8 9 мин. М. Сигунов 8 9 мин.

Площадь: 1140 м²
Офисов: 8 из 8
Помещение: Свободно

2 280 000 RUB/мес.

Следить за изменениями цены
Приложить свою цену
Например: 2 211 800 RUB

Цена за метр: 24 000 RUB + НДС
Лифты: 3 шт.
Консьерж с охраной: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 933 786-94-18
Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Число ответов на сообщения

Агентство недвижимости: Рентален

Агентство: РЕНТАЛЕН Аг-инфо
Сторонник

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

Что входит в отчет:

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

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в паркинге

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (машиноместо) on the CИAN.RU website. The listing is titled "Сдается машиноместо, 17 м²" (Parking space for rent, 17 m²). The location is in the Moscow region, near the intersection of Mikheevskaya Street and Strouelitel'skaya Street, 4/2. The listing includes a main photo of the parking space, a price of 7,500 RUB per month, and contact information for the agent (+7 985 729-83-94). The listing also features a "Написать" (Write) button and a "Позвонить" (Call) button. The listing is dated 28.04.2024 and has 75 views.

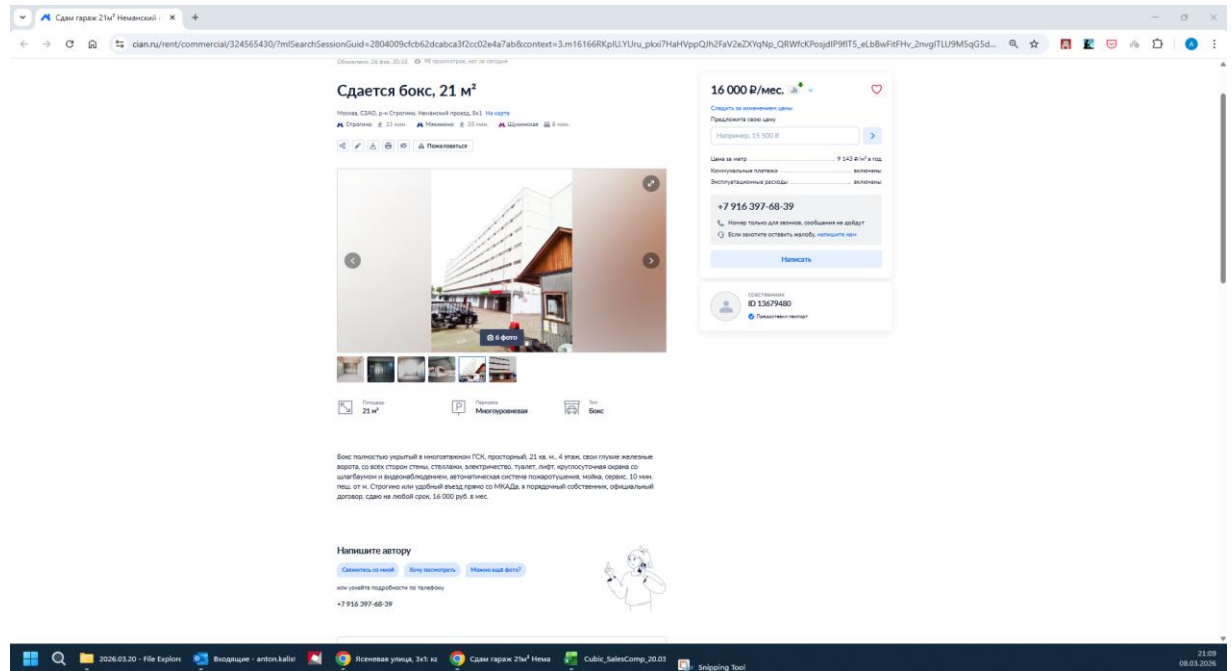
Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/280354034/>

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (машиноместо) on the CИAN.RU website. The listing is titled "Сдается машиноместо, 15 м²" (Parking space for rent, 15 m²). The location is in the Moscow region, near the intersection of Mikheevskaya Street and Strouelitel'skaya Street, 4/2. The listing includes a main photo of the parking space, a price of 10,000 RUB per month, and contact information for the agent (+7 933 938-05-61). The listing also features a "Написать" (Write) button and a "Позвонить" (Call) button. The listing is dated 04.04.2024 and has 340 views.

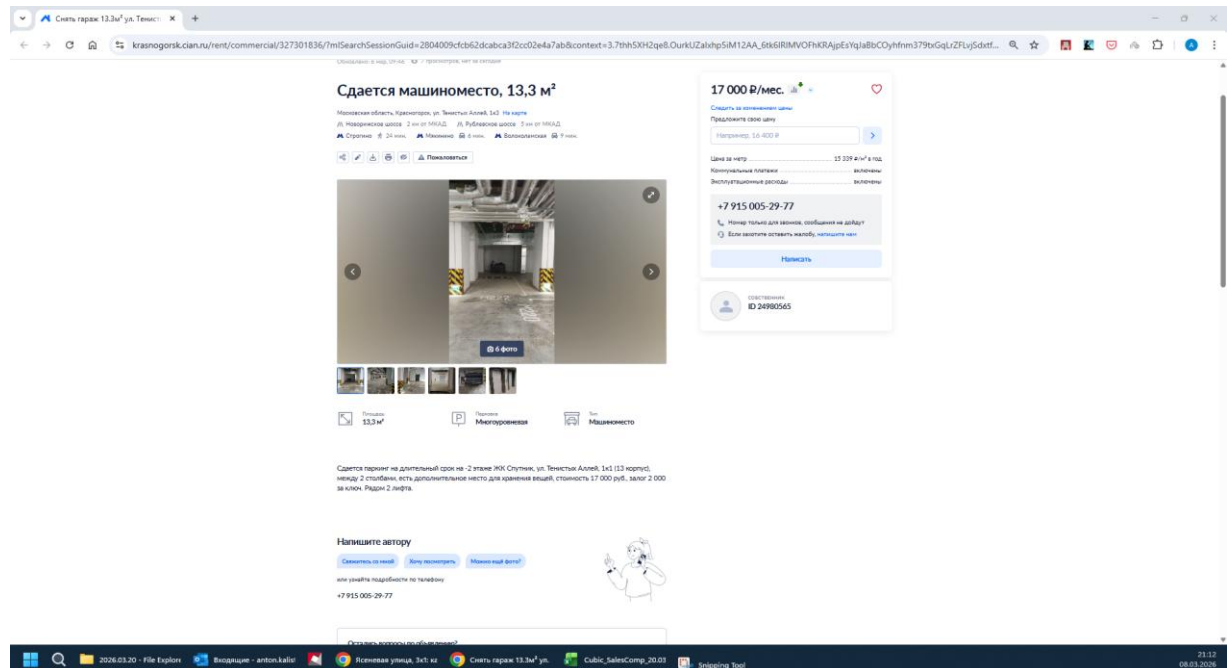
Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/320093005/>



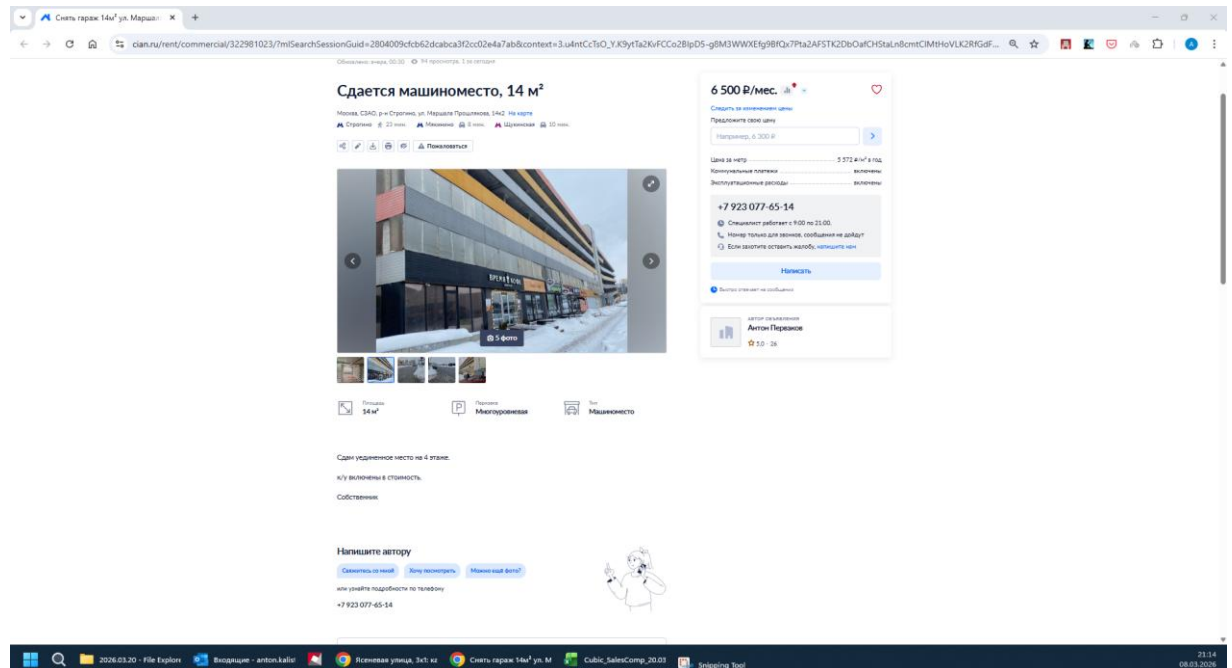
Аналог 4

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327301836/?mSearchSessionGuid=2804009cfcb62dcabca3f2cc02e4a7ab&context=3.7thh5XH2qe8.OurkUzAlxhp5iM12AA_6tk6lRIMVOFhKRAjpEsYqJaBbCOyhfnm379txGqLzFLvjSdxtf-faUpe6xrdHGhyuX6YTqclGJp29v0PJg



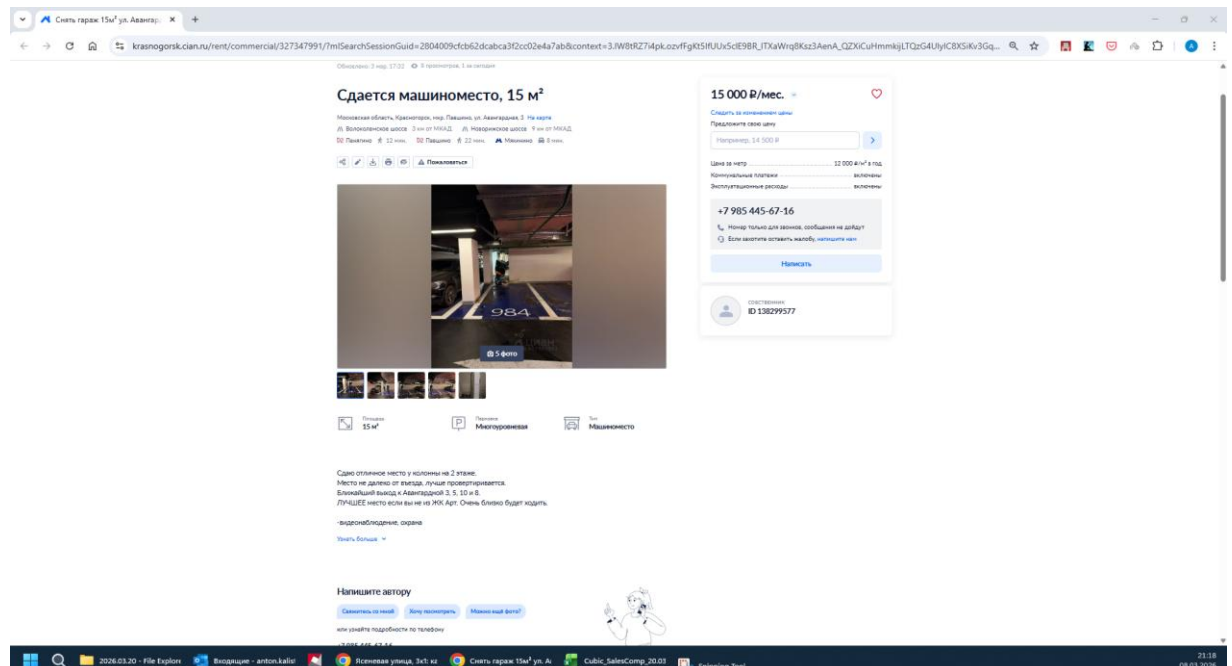
Аналог 5

https://www.cian.ru/rent/commercial/322981023/?mlSearchSessionGuid=2804009cfcb62dcabca3f2cc02e4a7ab&context=3.u4ntCcTsO_Y_K9ytTa2KvFCCo2BlpD5-g8M3WWXEfg9BfQx7Pta2AFSTK2DbOafCHStaLn8cmtCIMtHoVlK2RfGdFeK_sYjOJ2wvTWDIR9RrZH-3Eg



Аналог 6

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327347991/?mlSearchSessionGuid=2804009cfcb62dcabca3f2cc02e4a7ab&context=3.IW8tRZ7i4pk.ovvfFgKt5lfUUx5clE9BR_ITXaWwq8Ksz3AenA_QZXiCuHmMkijLTQzG4UlylC8XSiKv3GqREhDHfaF4knBiLw7EEKgmWnnDzeZd9g



Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/302872563/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается помещение свободного назначения, 1 289,7 м² в бизнес-центре «Кубик»". The price is listed as 306,000,000 RUB. The location is in the Moscow region, near the "Kubik" business center. The listing includes a large photo of the building, a map, and a contact number: +7 938 656-74-88. The agent is identified as ИВЕСТ7. The listing also features a "Report on the attractiveness of the object" section with various criteria like location, traffic, and infrastructure.

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается офис (В) в торгово-офисном комплексе «в Неманском проезде, 4к2»". The price is listed as 303,000,000 RUB. The location is in the Nemansky Prospekt area. The listing includes a large photo of the building, a map, and a contact number: +7 989 048-35-61. The agent is identified as ОФС-сервис. The listing also features a "Report on the attractiveness of the object" section with various criteria like location, traffic, and infrastructure.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/319266396/>

Продается офис (А) в деловом центре «Кантри Парк III»

Московская область, Истринский район, Новое Истринское, д. Павловское, 23/1. На карте

Ленинградское шоссе 3 км от МКАД | Курское шоссе 3 км от МКАД | Речной вокзал 7 км | Белогорский 7 км | Троицкое 7 км

850 656 000 Р

Площадь: 3 902 м² | Этаж: 19 из 22 | Планировка: Свободно

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
- Арендный ставки район
- Этаж прилегающего
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/325250438/>

Продается помещение свободного назначения, 1 185,6 м² в ЖК «Фестиваль Парк»

Москва, СВАО, р-н Люблинский, Фестивальная ул., 29. На карте

Речной вокзал 8 км | Белогорский 13 км | Издарино 6 км

273 555 534 Р

Площадь: 1 185,6 м² | Этаж: 1 из 35 | Планировка: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

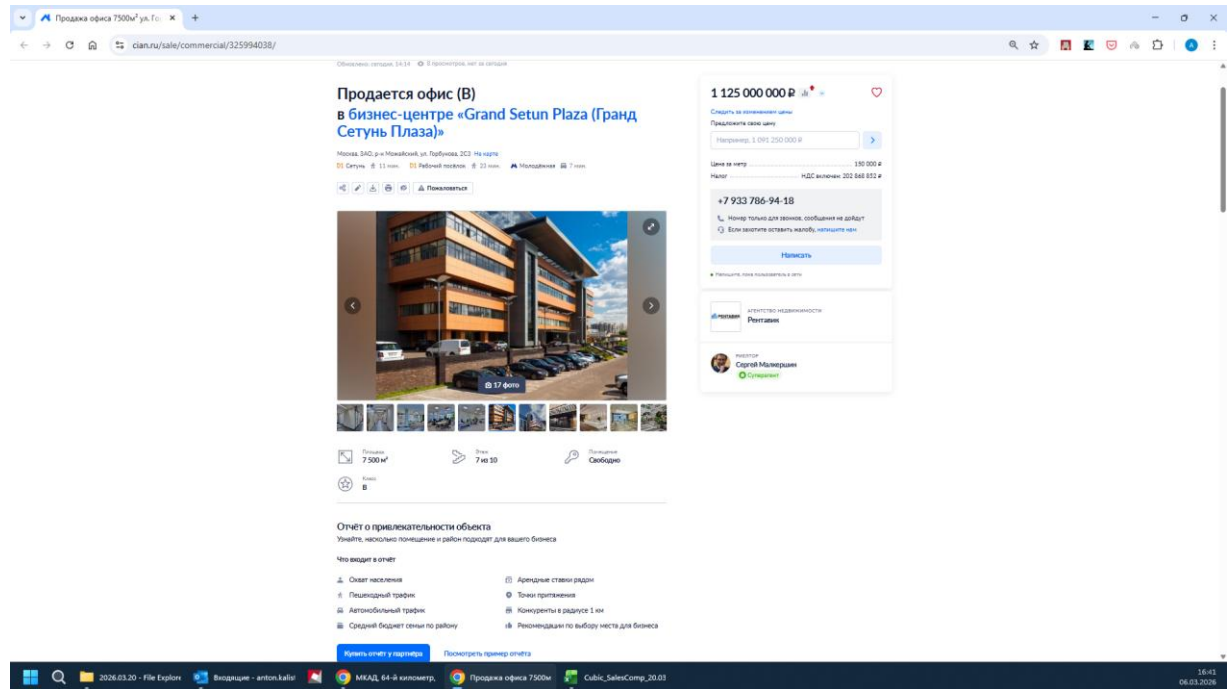
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Сквозь население
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендный ставки район
- Этаж прилегающего
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

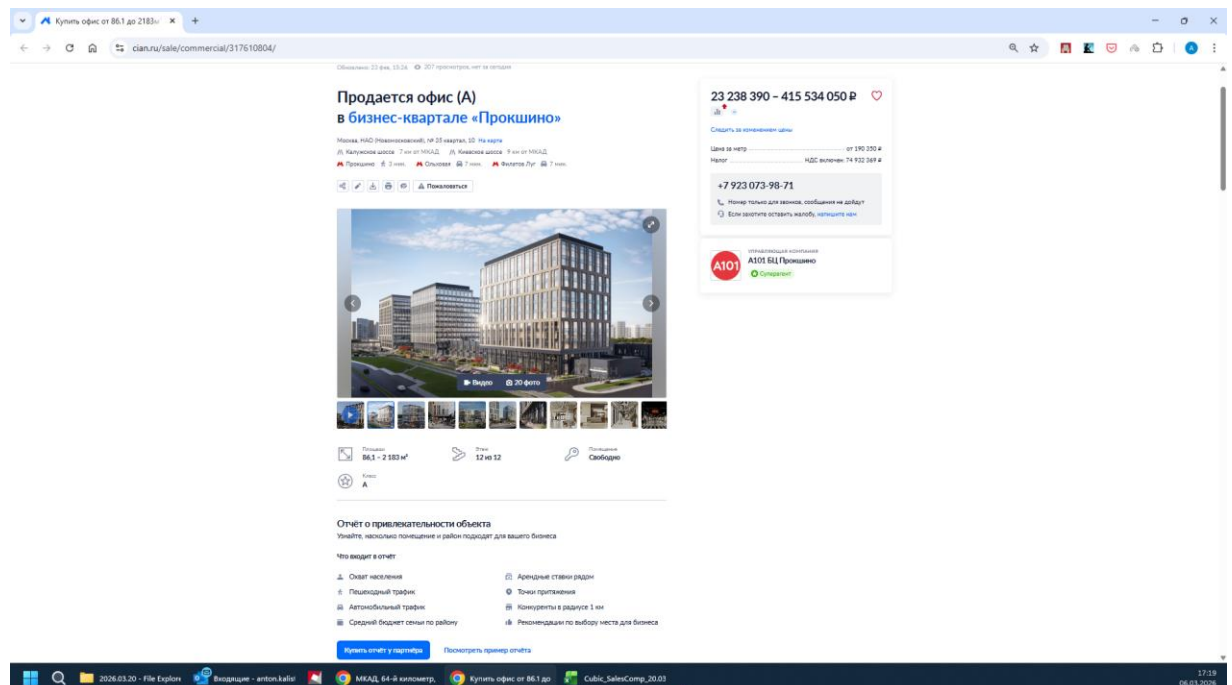
Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/325994038/>



Аналог 6

<https://www.cian.ru/sale/commercial/317610804/>



Доступно 10 площадей

86.1 м²	23 238 390 Р
94.7 м²	25 356 151 Р
128.1 м²	31 644 543 Р
236.7 м²	52 549 767 Р
395.4 м²	103 096 596 Р
422.1 м²	156 545 244 Р
730.6 м²	177 382 374 Р
1001.3 м²	230 609 403 Р
1152.2 м²	241 397 422 Р
2183 м²	415 534 050 Р

23 238 390 - 415 534 050 Р

Свяжитесь со специалистом

Цена за метр: 190 180 Р

Налог: НДС включен: 74 932 369 Р

+7 923 073-98-71

АТО1

Свяжитесь со специалистом

АТО1 БЦ "Позитивно"

Свяжитесь

Старт продаж в 3й очереди бизнес-квартала "Троцкое"!

Предлагается офисные помещения площадью от 86,4 кв. м. в Бизнес-квартале "Троцкое". Без отделки. Офис с видом на улицу. Высота потолков 3,6 м. Общий вид с улицы. Способы оплаты и более подробной информации по телефону.

Современные офисы класса "А" с торгово-развлекательной инфраструктурой у действующего метро Троцкое.

За века строительства - это 12-этажная башня общей площадью 28,5 тыс. кв. м., где смогут комфортно разместиться самые различные компании - кому достаточно помещения в сотни "квадратов", так и крупные корпорации, штаб-квартиры которых потребуют сразу несколько этажей.

Для гостей и сотрудников предусмотрены подземная и наземная парковки с системой распознавания лиц, номерная парковка и услуги УХ предоставляются в один клик через мобильный приложение бизнес-квартала.

В здании 6-этажный лифт, с карго-лифтом до 40 тонн и персональной настройкой для грузовиков, а также сервисный лифт для загрузки-погрузки товаров.

Бизнес-квартал находится непосредственно при выходе из метро Троцкое или 5-10 минут на автобусе №14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

Аналог 7

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318185329/>

Продается офис (B) в бизнес-центре «West Park (Вест Парк)»

Москва, ЗАО, р-н Останко-Матвеевский, Останковский ш., 34. Не метро

150 Останко: 14 км, Останко: 3 км, Давыдовский: 6 км

33 803 200 - 1 183 076 800 Р

Свяжитесь со специалистом

Продумайте свою цену

Платформа: 1 547 584 400 Р

Цена за метр: 140 000 Р

Налог: НДС включен: 14 932 369 Р

+7 923 073-32-11

Агентство недвижимости

АБ Позитивно

Свяжитесь

Площадь: 211,27 м²

Этаж: 2 из 8

Помещение: Закрыто

Комп: B

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в отчет

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

Свяжитесь со специалистом

Посмотреть пример отчета

Доступно 27 площадей

Площадь (кв.м)	Этаж	Цена (₽)
211,27	2 этаж	33 803 200
235,9	6 этаж	37 744 000
244	6 этаж	39 360 000
257,3	4 этаж	41 168 000
276,5	8 этаж	44 240 000
278,1	2 этаж	44 658 000
278,1	3 этаж	44 658 000
278,1	7 этаж	44 658 000
278,1	8 этаж	44 658 000
298,6	3 этаж	47 776 000
304,5	2 этаж	48 720 000
471,26	6 этаж	75 401 600
494,8	8 этаж	79 168 000
522,5	8 этаж	83 600 000
523	7 этаж	83 600 000
555,6	2 этаж	88 894 000
570	7 этаж	142 500 000

33 803 200 – 1 183 076 800 ₽

Связаться по электронной почте
 Пригласить специалиста
 Написать
 +7 923 073-32-11
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить заявку, напишите нам
 Написать

Агентство недвижимости
AG Prime
 Сделка
 11 лет
 Объекты в работе
 Более 1000

В ЗАО в бизнес-центре West Park (Вест Парк) продается офисы. Класс В-

2-7 этажи - офисы с панорамой и потолками 2,2 м.
 8 этаж - офисы под отделку и потолками 4 м.
 Офис с видом на улицу.

БЦ состоит из двух восьми-этажных строений объединенных общей водной группой. Здание в стиле хай-тек. Панорамное остекление. Высокие потолки.

Дополнительно о БЦ:

- Сплошная водонепроницаемая гидроизоляция
- Сварочные сварочные аппараты LG
- Современная инженерная коммуникация
- Полностью автоматизированная система вентиляции и кондиционирования
- Круглосуточный охран и видеонаблюдение, приточная система
- Раздельный организованный паркинг
- Подземная зона с ландшафтным дизайном
- ИИНС 29

Локация ЗАО район Окское-Митовское. 5 мин. на транспорте до м. Старая или м. Аннино/Савва. От метро до бизнес-центра организованы бесплатные автобусы. Близость основных транспортных магистралей в МКАД.

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест в паркинге

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/322292096/>

Продается машиноместо, 15,3 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Мичуринский, Парк Рублево, микрорайон комплекс 6/2, 14 карт

Метро: Мичуринский - 4 км от МКАД, Волоколамская - 6 км от МКАД

Метростанция: Мичуринский - 27 мин., Строительная - 7 мин., Волоколамская - 7 мин.

2 100 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 2 000 000 ₽

Цена за метр: 137 255 ₽/м²

+7 916 006-63-17

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Имя: Александр

ID: 42549892

Дополнительные услуги

Площадь: 15,3 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Продается машиноместо 15,3 кв.м., расположенное в жилом комплексе Парк Рублево, в корпусе 6/2. Удобное расположение напротив лифта, 2 этаж.

Напишите автору

Связаться со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 916 006-63-17

Аналог 2

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

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, СВАО, ул. Строителей, мкр. Мадата Прохладная, 14/2, 14 карт

Метро: Строительная - 10 мин., Мичуринский - 8 мин., Щенниковская - 10 мин.

900 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 870 000 ₽

Цена за метр: 60 000 ₽/м²

+7 985 927-87-19

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Имя: Александр

ID: 105283101

Площадь: 15 м²

Парковка: Многоуровневая

Тип: Машиноместо

В 6-этажном современном паркинге продан. помещение - 15 квадратных метров - на 3 этаже внутри паркинга. Выход через шлюз баунд

Напишите автору

Связаться со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 985 927-87-19

Аналог 3

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается машиноместо, 15 м²" (Parking space for sale, 15 m²). The location is "Москва, СЗАО, р-н Митино, Восточный пер., 3" (Moscow, SZAO, Mitino district, Vostochny per., 3). The listing includes a price of 1,250,000 RUB, a net price of 83,333 RUB/m², and a contact number +7 923 077-65-14. The agent is Anton Pereslavo. The listing features a main photo of a multi-story parking garage and several smaller thumbnail photos. The text below the photos states: "Продан место на 4 этаже. Внешнее. Юр. часть, в собственности более 3-х лет." (Sold place on the 4th floor. External. Legal part, in ownership for more than 3 years). The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various open applications like File Explorer, browser, and a calculator.

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318938975/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается машиноместо, 20 м²" (Parking space for sale, 20 m²). The location is "Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Парос Лепетовская, 24" (Moscow, SZAO, North Tuшино district, Paros Lepetovskaya st., 24). The listing includes a price of 1,500,000 RUB, a net price of 75,000 RUB/m², and a contact number +7 923 077-36-75. The agent is ID 91766132. The listing features a main photo of a parking garage with a sign "АВТОСЕРВИС" (Car Service) and several smaller thumbnail photos. The text below the photos states: "Продан машиноместо на минус 2 этаже современного охраняемого гаражного комплекса. Хорошие условия хранения автомобилей: крытая стоянка, освещение, вентиляция, пожарная сигнализация, организованная уборка снега во дворе общего въезда. В гаражном комплексе работает автосервис." (Sold parking space on the minus 2nd floor of a modern guarded garage complex. Good conditions for car storage: covered parking, lighting, ventilation, fire alarm, organized snow removal in the courtyard of the common entrance. A car service works in the garage complex). The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various open applications like File Explorer, browser, and a calculator.

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: Эп. адрес: anton.kalistratov@ctwp.ru Тел.: +79168145449
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2. эп. адрес: prof-msk@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). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
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 (в 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, заверенных УКЭП Представителя

**ИНГОССТРАХ**

Должник: Страхователь (Страхователь) (ИНН 50/001/2024/001/001/001/001/001)
Адрес: Москва, ул. Питницкая, 12 стр. 2
Эп. адрес: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

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 минут 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 Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 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

Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
Офисные и парковочные помещения в БЦ «Кубик»
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	20.03.2026
Дата начала построения денежных потоков	20.03.2026
Рыночная стоимость (округлённо)	2 288 000 000 Р
	два миллиарда двести восемьдесят восемь миллионов
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	133 522 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	2 288 295 777 Р
Стоимость реверсии	3 687 771 035 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	215 209 Р
NOI 1-го года	239 210 710 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	228 330 405 Р
ERV 1-го года	358 296 720 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	10,46%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,98%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	15,66%
GLA	17 135,80 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Козэффициент свободных площадей	0,00%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	4,21%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,50%
Премия за управление	3,25%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	6
Риск ликвидности	2,04%
Ставка дисконтирования	17,00%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	12,00%
----------------------	--------

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

Офис	19 400 Р	17,00%
Парковка (надземная многоуровневая)	63 700 Р	17,00%
Парковка (подземная)	127 400 Р	17,00%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	19.03.2027	5,35%
Рост, год 2	19.03.2028	4,00%
Рост, год 3	19.03.2029	4,00%
Рост, год 4	19.03.2030	4,00%
Рост, год 5	19.03.2031	4,00%
Рост, год 6	19.03.2032	4,00%
Рост, год 7	19.03.2033	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ); ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2026	8,70%
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	50 730 813 Р
<i>Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)</i>	1,5%
Кадастровая стоимость строения	712 122 636 Р
<i>2023 и далее - ставка налога на имущество</i>	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	239 210 710 Р	10,46%
2-й год	252 656 747 Р	11,04%
3-й год	265 267 658 Р	11,59%
4-й год	279 281 212 Р	12,21%
5-й год	293 995 443 Р	12,85%
6-й год	310 339 184 Р	13,56%
7-й год	325 667 826 Р	14,23%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
 Офисные и парковочные помещения в БЦ «Кубик»

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ С ИСС	СТАТУС АРЕНДАТОРА	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
117	0,00				17 135,80				7,12	13 351 Р	0 Р	0 Р	13 351 Р	245 901 639 Р	5,00%	100,00%	19 400 Р	358 296 720 Р	100,00%	

Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2
 Офисные и парковочные помещения в БЦ «Кубик»

АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

ПЕРИОД	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
Чистый операционный доход (по арендаторам)	1,8%																																	
Операционный доход	63 064 945 Р	65 079 722 Р	64 372 333 Р	63 064 945 Р	66 049 192 Р	68 332 706 Р	67 590 950 Р	67 590 950 Р	70 190 602 Р	71 790 383 Р	70 870 497 Р	70 190 602 Р	73 700 132 Р	75 337 913 Р	74 519 022 Р	73 700 132 Р	77 385 139 Р	79 104 808 Р	78 244 973 Р	77 385 139 Р	81 294 395 Р	83 060 049 Р	82 157 222 Р	82 157 222 Р	85 317 115 Р	87 213 091 Р	86 265 063 Р	85 317 115 Р	104 928 117 Р	120 384 998 Р	119 076 406 Р	117 767 933 Р		
Невозмездные затраты																																		
Отчисления в резерв	1,00%	636 649 Р	650 797 Р	643 723 Р	636 649 Р	668 482 Р	683 337 Р	675 909 Р	675 909 Р	701 906 Р	717 504 Р	709 705 Р	701 906 Р	737 001 Р	753 379 Р	745 190 Р	737 001 Р	773 851 Р	791 048 Р	782 450 Р	773 851 Р	812 544 Р	830 600 Р	821 572 Р	821 572 Р	853 171 Р	872 131 Р	862 651 Р	853 171 Р	1 049 281 Р	1 203 850 Р	1 190 765 Р	1 177 679 Р	
Кадастровая стоимость ЗУ		50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	50 730 813 Р	
Кадастровая стоимость строения		712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р	712 122 036 Р		
Налог на имущество		3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р	3 560 613 Р		
Арендные платежи за землю	1,50%	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р	190 241 Р		
Прочие корректировки стоимости																																		
Капитальные затраты и текущий ремонт																																		
Общие затраты	4 387 503 Р	18 014 151 Р	18 007 077 Р	18 000 003 Р	18 031 836 Р	18 046 691 Р	18 039 263 Р	18 039 263 Р	18 065 360 Р	18 080 358 Р	18 072 930 Р	18 065 360 Р	18 091 457 Р	18 106 455 Р	18 099 027 Р	18 091 457 Р	18 117 554 Р	18 132 552 Р	18 125 124 Р	18 117 554 Р	18 143 651 Р	18 158 649 Р	18 151 221 Р	18 151 221 Р	18 177 318 Р	18 192 316 Р	18 184 888 Р	18 177 318 Р	18 203 415 Р	18 218 413 Р	18 210 985 Р	18 203 415 Р		
Чистый квартальный денежный поток	59 277 442 Р	47 065 571 Р	46 385 256 Р	45 664 942 Р	48 818 357 Р	50 287 017 Р	49 551 687 Р	49 551 687 Р	52 125 342 Р	53 282 035 Р	52 282 035 Р	55 639 939 Р	57 127 777 Р	56 337 960 Р	55 639 939 Р	59 212 277 Р	60 800 433 Р	60 010 616 Р	59 212 277 Р	62 800 433 Р	64 388 589 Р	63 598 772 Р	62 800 433 Р	66 800 433 Р	68 388 589 Р	67 598 772 Р	66 800 433 Р	70 800 433 Р	72 388 589 Р	71 598 772 Р	70 800 433 Р	74 800 433 Р	76 388 589 Р	75 598 772 Р
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																																		
Ставка капитализации	12,00%																																	
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	3 687 771 035 Р																																	
Комиссия брокера при реверсии	-18 438 855 Р																																	
Приведенная стоимость																																		
Срок	Ставка диск.	17,00%	0,9800	0,8428	0,9065	0,8716	0,8381	0,8058	0,7748	0,7450	0,7163	0,6887	0,6622	0,6367	0,6122	0,5887	0,5660	0,5442	0,5233	0,5031	0,4838	0,4652	0,4472	0,4300	0,4135	0,3976	0,3823	0,3675	0,3534	0,3398	0,3267	0,3141	0,3021	0,2904
Денежный поток		59 233 865 Р	60 550 173 Р	59 892 019 Р	59 233 865 Р	62 195 559 Р	63 577 682 Р	62 898 620 Р	62 898 620 Р	65 305 336 Р	66 756 566 Р	66 030 951 Р	65 305 336 Р	68 570 603 Р	70 094 384 Р	69 332 496 Р	68 570 603 Р	71 989 133 Р	73 599 114 Р	72 789 123 Р	71 989 133 Р	75 599 090 Р	77 278 069 Р	76 439 079 Р	75 599 090 Р	79 379 044 Р	81 143 023 Р	80 281 033 Р	79 379 044 Р	83 343 625 Р	85 208 604 Р	84 260 614 Р	83 343 625 Р	
Дисконтированный денежный поток		58 082 705 Р	57 088 113 Р	54 294 119 Р	51 630 632 Р	52 129 599 Р	51 232 922 Р	48 725 451 Р	46 850 018 Р	46 770 290 Р	45 978 203 Р	43 728 905 Р	41 981 422 Р	41 262 544 Р	39 243 081 Р	37 317 948 Р	37 675 635 Р	37 030 488 Р	35 218 150 Р	33 490 468 Р	33 811 468 Р	33 232 468 Р	31 666 032 Р	30 389 497 Р	30 343 625 Р	29 824 028 Р	28 364 388 Р	28 372 528 Р	31 842 013 Р	35 088 510 Р	33 371 215 Р	31 754 136 Р		
Парковка (надземная многоярусная)	Ставка диск.	17,00%	0,9800	0,8428	0,9065	0,8716	0,8381	0,8058	0,7748	0,7450	0,7163	0,6887	0,6622	0,6367	0,6122	0,5887	0,5660	0,5442	0,5233	0,5031	0,4838	0,4652	0,4472	0,4300	0,4135	0,3976	0,3823	0,3675	0,3534	0,3398	0,3267	0,3141	0,3021	0,2904
Денежный поток		3 257 741 Р	3 333 135 Р	3 293 038 Р	3 287 741 Р	3 420 528 Р	3 490 645 Р	3 468 605 Р	3 458 635 Р	3 591 660 Р	3 671 474 Р	3 631 967 Р	3 591 660 Р	3 771 243 Р	3 858 048 Р	3 813 145 Р	3 771 243 Р	3 969 805 Р	4 017 900 Р	4 003 803 Р	3 969 805 Р	4 157 790 Р	4 205 100 Р	4 203 993 Р	4 157 790 Р	4 368 688 Р	4 402 790 Р	4 414 928 Р	4 368 688 Р	4 602 925 Р	4 624 964 Р	4 602 925 Р		
Дисконтированный денежный поток		3 194 430 Р	3 139 729 Р	2 986 065 Р	2 839 579 Р	2 866 796 Р	2 817 706 Р	2 679 852 Р	2 576 655 Р	2 572 766 Р	2 528 710 Р	2 404 951 Р	2 286 572 Р	2 202 083 Р	2 036 801 Р	1 938 926 Р	1 841 907 Р	1 752 216 Р	1 652 216 Р	1 552 216 Р	1 461 907 Р	1 372 216 Р	1 282 216 Р	1 192 216 Р	1 102 216 Р	1 012 216 Р	922 216 Р	832 216 Р	742 216 Р	652 216 Р	562 216 Р	472 216 Р	382 216 Р	
Парковка (подземная)	Ставка диск.	17,00%	0,9800	0,8428	0,9065	0,8716	0,8381	0,8058	0,7748	0,7450	0,7163	0,6887	0,6622	0,6367	0,6122	0,5887	0,5660	0,5442	0,5233	0,5031	0,4838	0,4652	0,4472	0,4300	0,4135	0,3976	0,3823	0,3675	0,3534	0,3398	0,3267	0,3141	0,3021	0,2904
Денежный поток		1 173 339 Р	1 199 413 Р	1 198 378 Р	1 173 339 Р	1 232 006 Р	1 259 384 Р	1 245 955 Р	1 245 955 Р	1 293 606 Р	1 322 353 Р	1 307 980 Р	1 293 606 Р	1 358 287 Р	1 388 471 Р	1 373 379 Р	1 358 287 Р	1 426 201 Р	1 457 894 Р	1 442 048 Р	1 426 201 Р	1 497 511 Р	1 530 789 Р	1 514 190 Р	1 514 190 Р	1 572 388 Р	1 607 328 Р	1 589 807 Р	1 572 388 Р	1 649 000 Р	1 678 000 Р	1 660 000 Р		
Дисконтированный денежный поток		1 150 536 Р	1 130 835 Р	1 075 490 Р	1 022 730 Р	1 032 532 Р	1 014 852 Р	965 183 Р	928 033 Р	928 632 Р	910 704 Р	866 190 Р	823 697 Р	831 593 Р	817 563 Р	777 350 Р	736 216 Р	706 301 Р	673 522 Р	640 622 Р	607 622 Р	574 622 Р	541 622 Р	508 622 Р	475 622 Р	442 622 Р	409 622 Р	376 622 Р	343 622 Р	310 622 Р	277 622 Р	244 622 Р		
Невозмездные затраты, прочие корректировки стоимости	Ставка диск.	17,00%	0,9800	0,8428	0,9065	0,8716	0,8381	0,8058	0,7748	0,7450	0,7163	0,6887	0,6622	0,6367	0,6122	0,5887	0,5660	0,5442	0,5233	0,5031	0,4838	0,4652	0,4472	0,4300	0,4135	0,3976	0,3823	0,3675	0,3534	0,3398	0,3267	0,3141	0,3021	0,2904
Денежный поток		-4 387 503 Р	-18 014 151 Р	-18 007 077 Р	-18 000 003 Р	-18 031 836 Р	-18 046 691 Р	-18 039 263 Р	-18 039 263 Р	-18 065 360 Р	-18 080 358 Р	-18 072 930 Р	-18 065 360 Р	-18 091 457 Р	-18 106 455 Р	-18 099 027 Р	-18 091 457 Р	-18 117 554 Р	-18 132 552 Р	-18 125 124 Р	-18 091 457 Р	-18 117 554 Р	-18 132 552 Р	-18 151 221 Р	-18 151 221 Р	-18 177 318 Р	-18 192 316 Р	-18 184 888 Р	-18 177 318 Р	-18 203 415 Р	-18 218 413 Р	-18 210 985 Р	-18 203 415 Р	
Дисконтированный денежный поток		-4 302 236 Р	-16 984 161 Р	-16 324 018 Р	-15 669 531 Р	-15 112 310 Р	-14 542 599 Р	-13 977 090 Р	-13 439 104 Р	-12 940 446 Р	-12 507 560 Р	-12 103 938 Р	-11 732 273 Р	-11 392 560 Р	-11 092 797 Р	-10 832 044 Р	-10 601 512 Р	-10 400 044 Р	-10 227 552 Р	-10 084 044 Р	-9 968 552 Р	-9 878 060 Р	-9 802 568 Р	-9 741 076 Р	-9 692 584 Р	-9 655 092 Р	-9 627 600 Р	-9 600 108 Р	-9 582 616 Р	-9 565 124 Р	-9 547 632 Р	-9 530 140 Р	-9 512 648 Р	
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	Ставка диск.	17,00%	0,9815	0,8245	0,8889	0,8547	0,8218	0,7902	0,7596	0,7305	0,7024	0,6754	0,6494	0,6244	0,6003	0,5772	0,5550	0,5337	0,5131	0,4934	0,4744	0,4561	0,4386	0,4217	0,4054	0,3898	0,3748	0,3604	0,3465	0,3332	0,3204</			

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад здания бизнес-центра



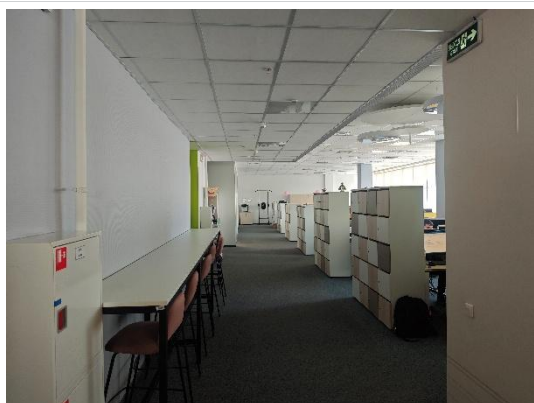
Вход в Секцию Б здания бизнес-центра



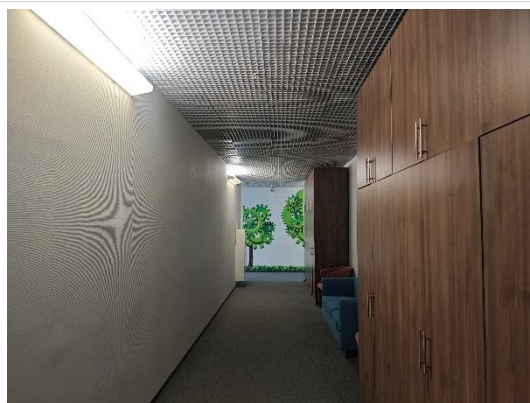
Фасад здания автостоянки



Въезд в здание автостоянки



Офисные помещения (на 7 этаже)



Офисные помещения (на 7 этаже)



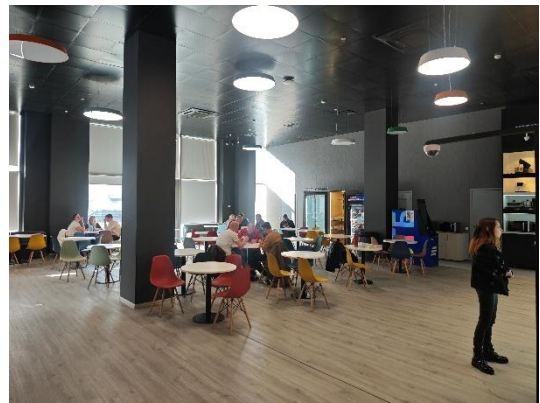
Лифтовой холл (на 7 этаже)



Балкон (на 7 этаже)



Помещение лобби (на 1 этаже)



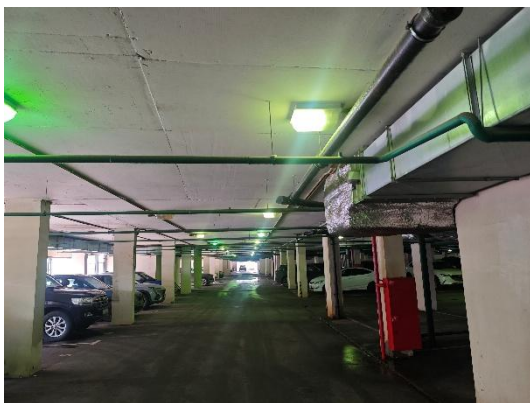
Помещение столовой (на 1 этаже)



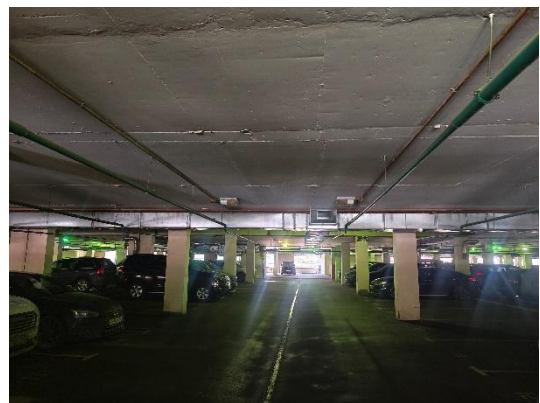
Технические помещения (на 2 тех. этаже)



Технические помещения (на 2 тех. этаже)



Структурированная парковка (на 1 этаже)



Структурированная парковка (на 1 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;
- Технические паспорта БТИ (с поэтажными планами и экспликациями) в отношении секции Б здания бизнес-центра и в отношении здания многоуровневой автостоянки, расположенных по адресу: Московская обл., г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция Б и корп. 2;
- Поэтажные планы БТИ с указанием границ оцениваемых помещений³¹;
- Бюджет и график предстоящих капитальных расходов;
- Перечень арендаторов.

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

³¹ За исключением схемы расположения оцениваемых машиномест в здании многоуровневой автостоянки (данная схема не была предоставлена Заказчиком)


Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2026, поступившего на рассмотрение 25.02.2026, 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: 4	
Всего листов выписки: 10	
27.02.2026г. № КУВИ-001/2026-25240724	
Кадастровый номер:	50:11:0020213:4588
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020213
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 090.029-16060/ХИХ, Условный номер 50-50-11/058/2010-221
Местоположение:	Московская область, город Красногорск, бульвар Строителей, д.4 корп.1, пом.ХИХ
Площадь:	17135.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	690344662.5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0020213:564
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:	Князева Татьяна Абасовна, дата завершения кадастровых работ: 09.09.2014


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение																		
вид объекта недвижимости																		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4																	
Всего разделов: 4																		
Всего листов выписки: 10																		
27.02.2026г. № КУВИ-001/2026-25240724																		
Кадастровый номер:	50:11:0020213:4588																	
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют											
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»																
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность 50:11:0020213:4588-50/134/2025-21 30.09.2025 10:32:44</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020213:4588-50/134/2025-21 30.09.2025 10:32:44														
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020213:4588-50/134/2025-21 30.09.2025 10:32:44																
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют														
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>4.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>30.09.2025 10:32:44</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:11:0020213:4588-50/134/2025-22</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 30.09.2025 до полного выполнения условий договора</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФИНРЕШЕНИЯ", ИНН: 5024245898</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td> Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 19.09.2025 Выписка из реестра ПИФ, выдан 19.09.2025, Банк России Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 32, выдан 28.05.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 33, выдан 19.06.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 34, выдан 16.09.2024 </td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>30.09.2025 10:32:44</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:11:0020213:4588-50/134/2025-22</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 30.09.2025 до полного выполнения условий договора</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФИНРЕШЕНИЯ", ИНН: 5024245898</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td> Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 19.09.2025 Выписка из реестра ПИФ, выдан 19.09.2025, Банк России Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 32, выдан 28.05.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 33, выдан 19.06.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 34, выдан 16.09.2024 </td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	30.09.2025 10:32:44	номер государственной регистрации:	50:11:0020213:4588-50/134/2025-22	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2025 до полного выполнения условий договора	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФИНРЕШЕНИЯ", ИНН: 5024245898	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 19.09.2025 Выписка из реестра ПИФ, выдан 19.09.2025, Банк России Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 32, выдан 28.05.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 33, выдан 19.06.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 34, выдан 16.09.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>30.09.2025 10:32:44</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:11:0020213:4588-50/134/2025-22</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 30.09.2025 до полного выполнения условий договора</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФИНРЕШЕНИЯ", ИНН: 5024245898</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td> Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 19.09.2025 Выписка из реестра ПИФ, выдан 19.09.2025, Банк России Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 32, выдан 28.05.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 33, выдан 19.06.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 34, выдан 16.09.2024 </td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	30.09.2025 10:32:44	номер государственной регистрации:	50:11:0020213:4588-50/134/2025-22	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2025 до полного выполнения условий договора	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФИНРЕШЕНИЯ", ИНН: 5024245898	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 19.09.2025 Выписка из реестра ПИФ, выдан 19.09.2025, Банк России Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 32, выдан 28.05.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 33, выдан 19.06.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 34, выдан 16.09.2024		
вид:	Доверительное управление																	
дата государственной регистрации:	30.09.2025 10:32:44																	
номер государственной регистрации:	50:11:0020213:4588-50/134/2025-22																	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2025 до полного выполнения условий договора																	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФИНРЕШЕНИЯ", ИНН: 5024245898																	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 19.09.2025 Выписка из реестра ПИФ, выдан 19.09.2025, Банк России Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 32, выдан 28.05.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 33, выдан 19.06.2024 Изменения в ПДУ ЗПИФ к Технологический № 34, выдан 16.09.2024																	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2024, поступившего на рассмотрение 03.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150090340	
Кадастровый номер:	50:11:0010401:7312
Номер кадастрового квартала:	50:11:0010401
Дата присвоения кадастрового номера:	12.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 090-029-16060/1; Условный номер 50-50-11/058/2010-219
Местоположение:	Московская область, г.Красногорск, бульв.Строителей, д.4 корп.2, пом.1
Площадь, м2:	7147,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	56486712,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Новоторцев Константин Анатольевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТРАНСФИНГРУП", 7708168370

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
04.06.2024г. № КУВИ-001/2024-150090340	
Кадастровый номер: 50:11:0010401:7312	
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд "Технологический" под управлением Акционерного общества "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП"", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 50:11:0010401:7312-50/422/2023-9 10.07.2023 11:36:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 22.12.2021 19:46:55
	номер государственной регистрации: 50:11:0010401:7312-50/422/2021-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.01.2021 по 01.05.2033
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Мерлион", ИНН: 7719269331
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение к договору аренды №01/20/ДН от 01.10.2020 года, № 1, выдан 01.08.2021

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 26
24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24497571	
Кадастровый номер:	50:11:0010416:97
Номер кадастрового квартала:	50:11:0010416
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:11:001 04 16:0097; 50:11:0010416:0083
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, г/пос Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, дом 4, корпус 1, корпус 2.
Площадь:	28000
Кадастровая стоимость, руб.:	238508760
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:11:0010416:1059, 50:11:0020213:526, 50:11:0010416:3856, 50:11:0020213:521, 50:11:0010416:3858, 50:11:0010416:3880, 50:11:0020213:525, 50:11:0020213:533, 50:11:0010416:7982, 50:11:0010416:7880
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:11:0010416:83
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения общественно-административного центра
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок																												
вид объекта недвижимости																												
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4																											
	Всего разделов: 8																											
	Всего листов выписки: 26																											
24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24497571																												
Кадастровый номер:	50:11:0010416:97																											
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Московская область</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Московская область	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																					
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Московская область																										
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																										
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Собственность 50-50-98/027/2006-351 04.12.2006 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-98/027/2006-351 04.12.2006 00:00:00	3	3.1	данные отсутствуют																					
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-98/027/2006-351 04.12.2006 00:00:00																										
3	3.1	данные отсутствуют																										
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>вид:</td> <td></td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td></td> <td>31.10.2025 13:14:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td></td> <td>50:11:0010416:97-50/124/2025-12</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td>Срок действия с 09.09.2014 30 лет</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td>Физическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis», ИНН: 5024245898 Компания с ограниченной ответственностью "Тесда Сервисес Лимитед" Общество с ограниченной ответственностью "Оук Менеджмент", ИНН: 7743093329</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td></td> <td>Соглашение о переуступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды с множественностью лиц, выдан 14.11.2023, номер государственной регистрации: 50:11:0010416:97-50/415/2023-10</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			4.1			вид:		Аренда	дата государственной регистрации:		31.10.2025 13:14:00	номер государственной регистрации:		50:11:0010416:97-50/124/2025-12	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.09.2014 30 лет	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Физическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis», ИНН: 5024245898 Компания с ограниченной ответственностью "Тесда Сервисес Лимитед" Общество с ограниченной ответственностью "Оук Менеджмент", ИНН: 7743093329	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	основание государственной регистрации:		Соглашение о переуступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды с множественностью лиц, выдан 14.11.2023, номер государственной регистрации: 50:11:0010416:97-50/415/2023-10
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																												
4.1																												
вид:		Аренда																										
дата государственной регистрации:		31.10.2025 13:14:00																										
номер государственной регистрации:		50:11:0010416:97-50/124/2025-12																										
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.09.2014 30 лет																										
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Физическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Финрешения» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis», ИНН: 5024245898 Компания с ограниченной ответственностью "Тесда Сервисес Лимитед" Общество с ограниченной ответственностью "Оук Менеджмент", ИНН: 7743093329																										
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют																										
основание государственной регистрации:		Соглашение о переуступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды с множественностью лиц, выдан 14.11.2023, номер государственной регистрации: 50:11:0010416:97-50/415/2023-10																										

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

valuation.cmwp.ru

