

ОТЧЕТ №20210601-КВ/13 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

28.02.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

28.02.2025

28.02.2025

Представителю по доверенности

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

г-ну Дроганову О.Н.

Уважаемый Олег!

В соответствии с Заданием № 13 от 31.01.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв. м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

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

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

Оценка выполнена по состоянию на 28.02.2025 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 28.02.2025 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 495 000 000 руб.

Один миллиард четыреста девяносто пять миллионов рублей

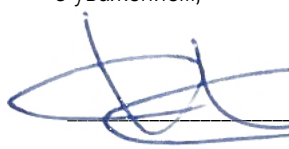
Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в разделе 8 данного отчета («Распределение итоговой стоимости»).

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

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

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

С уважением,



Константин Лебедев

Партнер,

Руководитель Департамента оценки и консалтинга

Konstantin.Lebedev@cmwp.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 31.01.2025 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность	23
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	32
2.4.3. Площади	34
2.4.4. Арендаторы	34
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Error! Bookmark not defined.	
4.1.1. Макроэкономика	Error! Bookmark not defined.
4.1.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	Error! Bookmark not defined.
4.1.3. Рынки капитала	Error! Bookmark not defined.
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	Error! Bookmark not defined.
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	Error! Bookmark not defined.
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	49
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	50
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	53
4.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки	55
4.6.1. Методология оценки	55
4.6.2. Проведение процедуры согласования	55
4.6.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	56
4.7. Доходный подход	57
4.8. Сравнительный подход	67
4.9. Затратный подход	67
5. Согласование результатов оценки	74
6. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	75
7. Распределение итоговой стоимости	76

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

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 13 от 31.01.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

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

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 13 от 31.01.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	1 400 000 000 р.
Сравнительный подход, руб.:	1 590 000 000 р.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 28.02.2025 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 28.02.2025 г. она составляет:

1 495 000 000 руб.

Один миллиард четыреста девяносто пять миллионов рублей

или

439 544 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам BOMA, без учета площади машиномест)

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни заказчик, ни третьи лица не могут использовать отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанных Заказчиком в Задании на оценку.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением

случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, строение 80. Полный перечень помещений представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2». Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв. м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 28.02.2025 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	28.02.2025 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1;

	Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 от 19 июня 2024 г., срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки

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

неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

Валюта результатов оценки

Российский Рубль

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 № 6 от 31.01.2025 г.)

ТАБЛИЦА 4

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

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 13 от 31.01.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
---------------	--

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 от 19 июня 2024 г., срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@cmwp.ru
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 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.ctmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/51216/24 действует с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

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

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

конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.

- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Оценщик не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра.

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости. Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2023 г. Мы стремились максимально отразить текущие настроения участников рынка, несмотря на существующие различия во взглядах: одни придерживаются пессимистичной точки зрения, тогда как другие предполагают, что в среднесрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости не будет испытывать негативного влияния. В отсутствие доказательств обратного, мы провели оценку предполагая, что деловая активность на рынке коммерческой недвижимости сохранится, но тем не менее, по мере необходимости и в зависимости от целей оценки, мы рекомендуем регулярно пересматривать текущую оценку объекта.

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

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

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

2.3. Местоположение

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

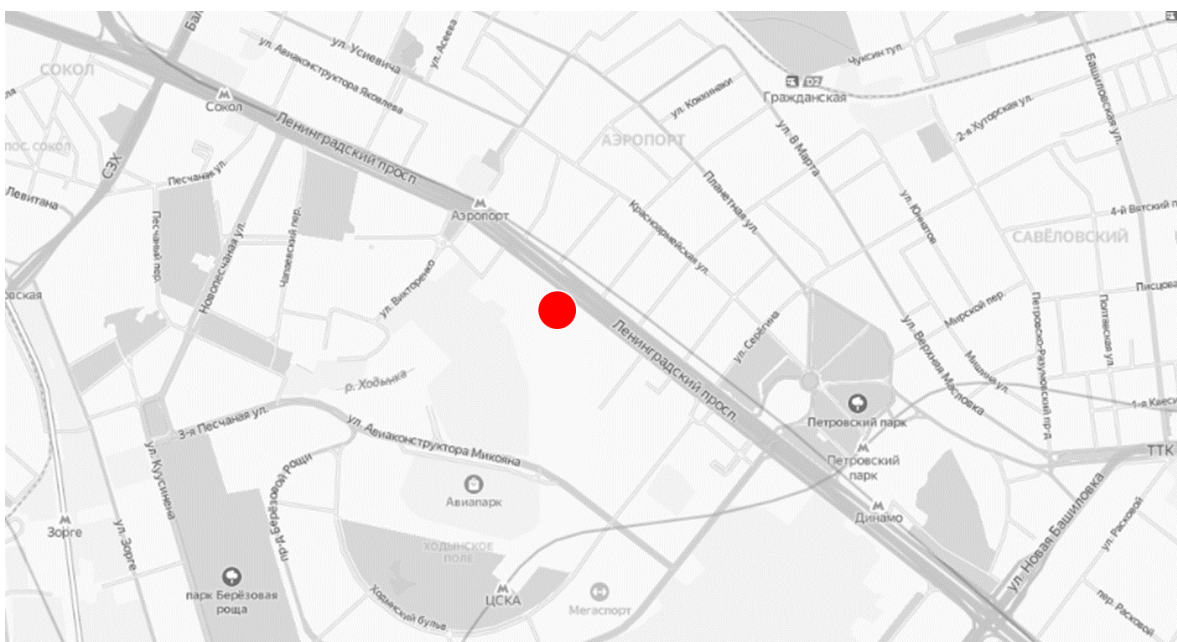
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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



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

Транспортная доступность



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

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

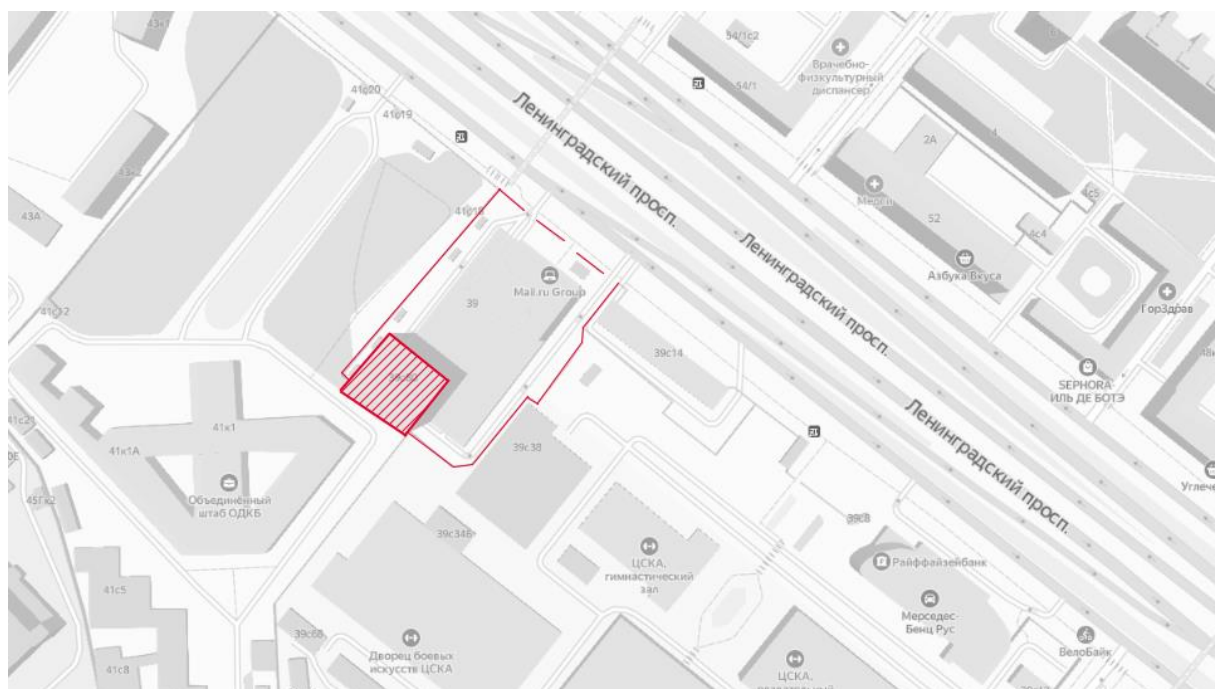
км к юго-востоку расположена развязка с Третьим транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

Видимость

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

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

Экологические характеристики территории

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

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

Выводы

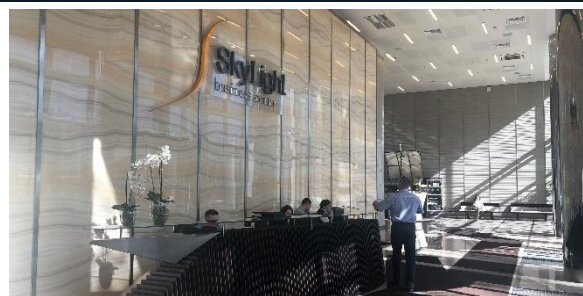
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

2.4. Характеристики

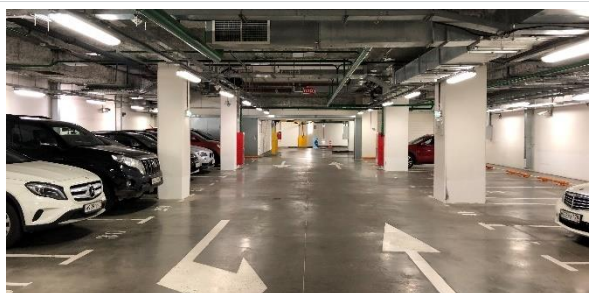
ТАБЛИЦА 9



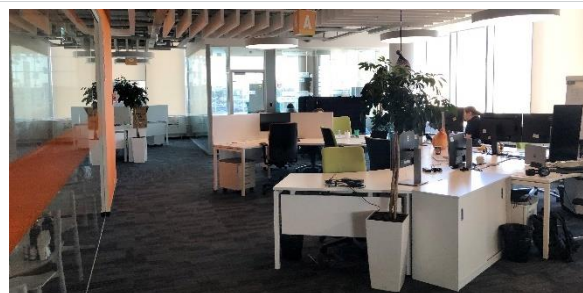
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

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

БЦ «Скайлайт» был введен в эксплуатацию в 2012 г. и представляет собой две 27-этажные функционально независимые башни (Башня А, расположенная ближе к Ленинградскому проспекту, и Башня Б, расположенная на небольшом расстоянии от него), объединенные 5-этажным стилобатом и эвакуационным переходом на 22 этаже, а также имеющие 5-уровневый подземный паркинг. Земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса А арендопригодной площадью 3 401,25 кв.м (по стандартам BOMA), расположенные на надземных этажах 8 и 9, а также 36 машиноместа, расположенные на -5, -4, -3 и -2 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 31.01.2025 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 31.01.2025 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	3 340,1 кв. м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв. м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 8 и 9, а также на -5 и -4 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв. м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковровин/плитка, покраска стен

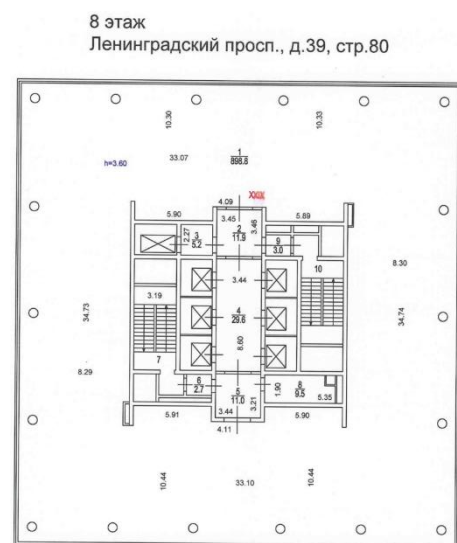
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная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

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

¹ Отчет по обследованию технического состояния объектов недвижимого имущества: помещения в бизнес-центре SkyLight, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, Башня Б. 000 «Коллиерз Интернешнл», апрель 2021 г.

Типовые поэтажные планы

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



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Помещения

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 6 от 31.01.2025 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

Земельный участок

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

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

ТАБЛИЦА 11

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

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 12

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

Источник:
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274,37.53782764995877/18/@5w3txqnb?text=55.796646%2037.537058&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=77%3A9%3A5008%3A105>

Оцениваемые имущественные права

В рамках настоящего отчета мы провели оценку права общей долевой собственности в отношении оцениваемых помещений. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв. м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

Инженерные системы и коммуникации

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 13

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

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

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

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

ТАБЛИЦА 14

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

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 15

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

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

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

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

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки²

4.1.1. Макроэкономика

Темпы роста экономики показали снижение, однако противоречивая динамика в поведении инфляционных индикаторов привела к необходимости ЦБ РФ взять паузу для оценки эффективности денежно-кредитной политики и решению сохранить ключевую ставку на уровне 21% годовых.

В 4 кв. 2024 г. индекс потребительских цен достиг максимальных значений. Текущая инфляция месяц к месяцу в ноябре составила 1,4% (максимум с апреля 2022 г.). Годовая инфляция в декабре достигла 9,5% (максимум с марта 2023 г.). Основной рост пришелся на продовольственный сегмент.

Текущие прогнозы по ключевой ставке (21,3% в среднем за 2025 год) свидетельствуют о неопределенности в отношении траектории ключевой ставки в течение года. Цикл снижения ключевой ставки может начаться в конце 2025 – начале 2026 года.

Кредитный импульс в конце 2024 года показал тренд на снижение, главным образом за счет сокращения кредитного портфеля физических лиц. Корпоративный портфель продолжил рост за счет растущих отраслей с высокой долговой нагрузкой. Импульс был частично уравновешен ростом депозитов.

В конце 2024 года произошел скачок курса доллара, после коррекции на 31 декабря его стоимость составляла 101,68 рублей. С начала года американская валюта укрепилась на 13%. Несмотря на влияние внешних событий, курс показал траекторию возвращения к фундаментальным показателям (~100 рублей за доллар), обоснованным внешнеэкономическими факторами и макроэкономической политикой.

К концу 2024 года темпы роста экономики показали снижение, однако противоречивая динамика в поведении инфляционных индикаторов привела к необходимости ЦБ РФ взять паузу для оценки эффективности денежно-кредитной политики. В результате решением ЦБ стало сохранение ключевой ставки на текущем уровне до февраля 2025 года.

Основные факторы давления на инфляцию остаются без изменений, в 2025 дополнительный эффект на рост цен может оказать налоговая реформа, часть положений которой вступают в силу с 1 января 2025 года.

Промежуточные итоги политики ЦБ

После летнего охлаждения, в ноябре 2024 года текущая инфляция месяц к месяцу показала рост, достигнув максимальных значений с апреля 2022 года – 1,4%. В декабре индекс потребительских цен составил 9,5%, что также является рекордом с марта 2023 года.

На заседании Совета директоров Банка России в декабре 2024 года ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых.

Текущие прогнозы по ключевой ставке (21,3% в среднем за 2025 год) свидетельствуют о неопределенности в отношении траектории ключевой ставки в течение года. Цикл снижения ключевой ставки может начаться в конце 2025 – начале 2026 года.

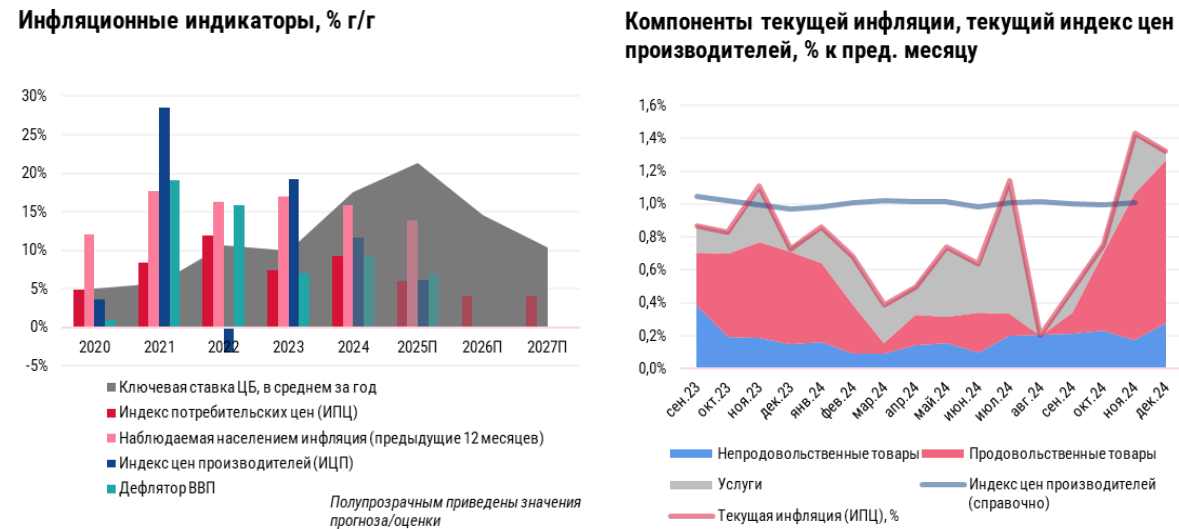
Инфляция переместилась в продовольственный сектор.

В 4 кв. 2024 г. основной вклад в инфляционное давление внес продовольственный сегмент за счет факторов предложения (снижение урожая), сезонности, а также ослабления рубля.

² По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 4 кв. 2024 г.

На этот же период пришлось увеличение цен в непродовольственном сегменте, главным образом за счет удорожания импортных автомобилей из-за повышения утильсбора с 1 октября.

Рост цен на услуги год к году во II полугодии оставался стабильно высоким после повышения тарифов ЖКХ в июле 2024 года.



Кредитование. Эффект процентного канала

В целом кредитный импульс в конце 2024 года показал тренд на снижение, главным образом за счет сокращения кредитного портфеля физических лиц.

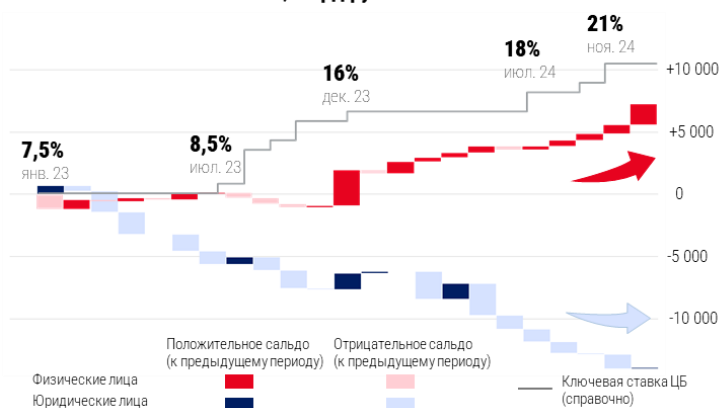
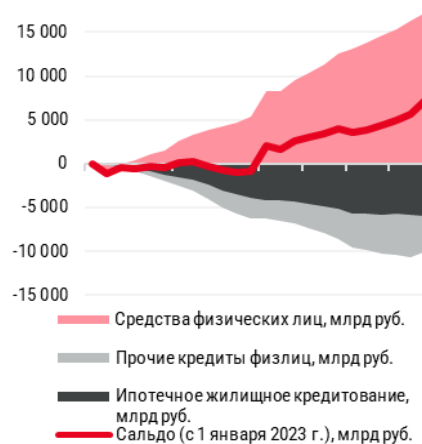
В корпоративном сегменте спрос на заемное финансирование сохраняется безотносительно ключевой ставки. Для покрытия системных рисков банковской системы Банк России планирует установить макропруденциальные требования по кредитам крупным компаниям с повышенной долговой нагрузкой и совокупной задолженностью более 100 млрд руб.³

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.

	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2023	30%	16%	37%	28%
3 кв. 2024	21%	15%	60%	20%
4 кв. 2024	12%	6%	56%	22%

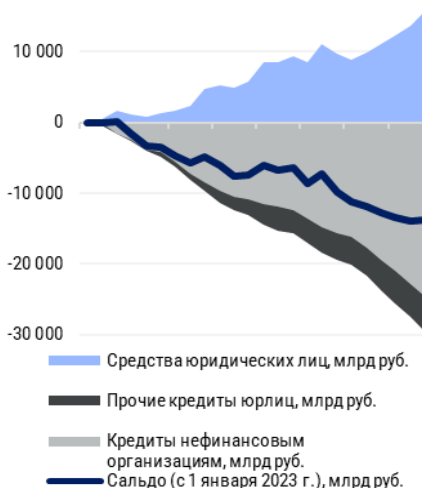
Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

³ Проект новой редакции Указания Банка России от 17.04.2023 № 6411-У.

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ, млрд руб.**Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2023****Физические и юридические лица: разница в поведении**

С проведением жесткой денежно-кредитной политики (ДКП) Центробанком физические лица последовательно снижают темпы кредитования и наращивают объем депозитов. Сумма средств населения в банковской системе РФ на 1 декабря 2024 составляла 53,9 трлн руб. (что в 1,3 раза превышает расходную часть бюджета РФ на 2025 год).

Кредитный портфель нефинансовых организаций продолжает увеличиваться за счет растущих отраслей с повышенной долговой нагрузкой. Рост депозитов юрлиц в конце года, однако, позволяет частично нивелировать кредитный импульс.

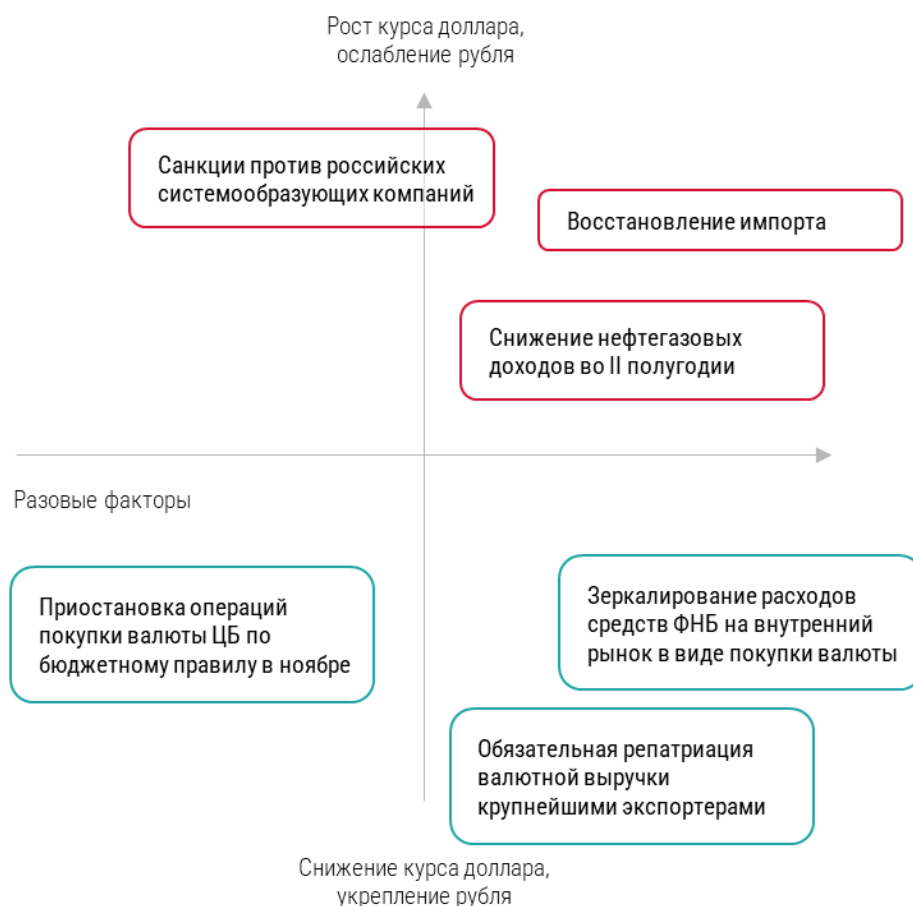
**ПРОЦЕНТНЫЙ КАНАЛ ТРАНСМИССИОННОГО МЕХАНИЗМА ДКП**

«Рублевое кредитование нефинансовых организаций уже продолжительное время растет высокими темпами. Это происходит несмотря на последовательное ужесточение проводимой Банком России денежно-кредитной политики, которое оперативно транслируется банками в ставки, по которым кредитуются нефинансовые организации. Таким образом, процентный канал трансмиссионного механизма демонстрирует свою эффективность. Вместе с тем передача импульса от него кредитному каналу в части корпоративного кредитования пока происходит слабо.»

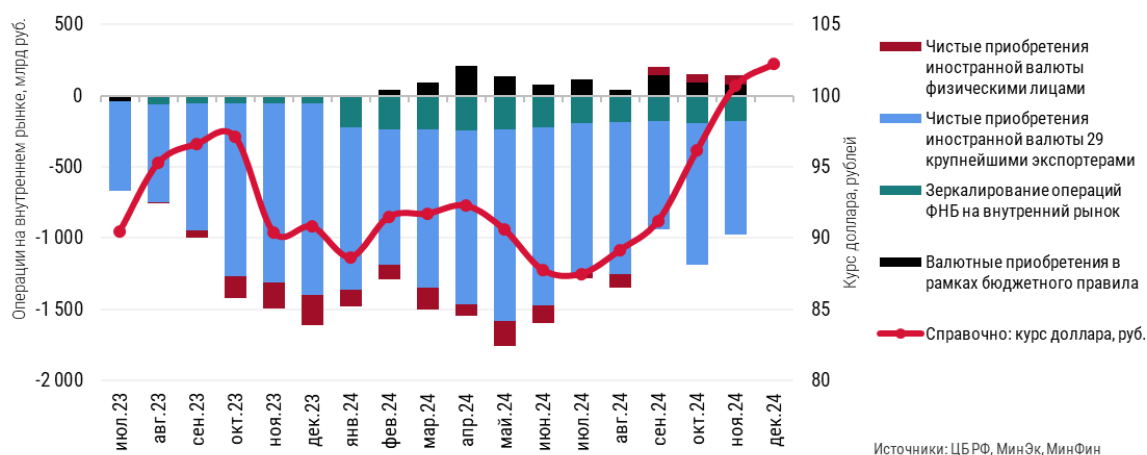
ЦБ РФ, «О чем говорят тренды», декабрь 2024

В конце 2024 года произошел скачок курса доллара, после коррекции на 31 декабря его стоимость составляла 101,68 рублей. С начала года американская валюта укрепилась на 13%. Несмотря на влияние отдельных событий на скачки курса, главным образом его динамику определяют фундаментальные внешнеэкономические факторы и макроэкономическая политика.

Факторы, определявшие динамику курса в 2024 году



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



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

Нетто-операции крупнейших экспортеров не являются отражением всех операций юридических лиц, однако отражают траекторию изменения баланса внешней торговли. На нетто-значение также влияет исполнение

закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, действующего до 30 апреля 2025 года (ПП РФ от 26.04.2024 года #544).

Операции по использованию в 2024 году средств ФНБ являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита и инвестиций в разрешенные активы в 2023 году. Операции физических лиц отражают ожидания населения от динамики курса.

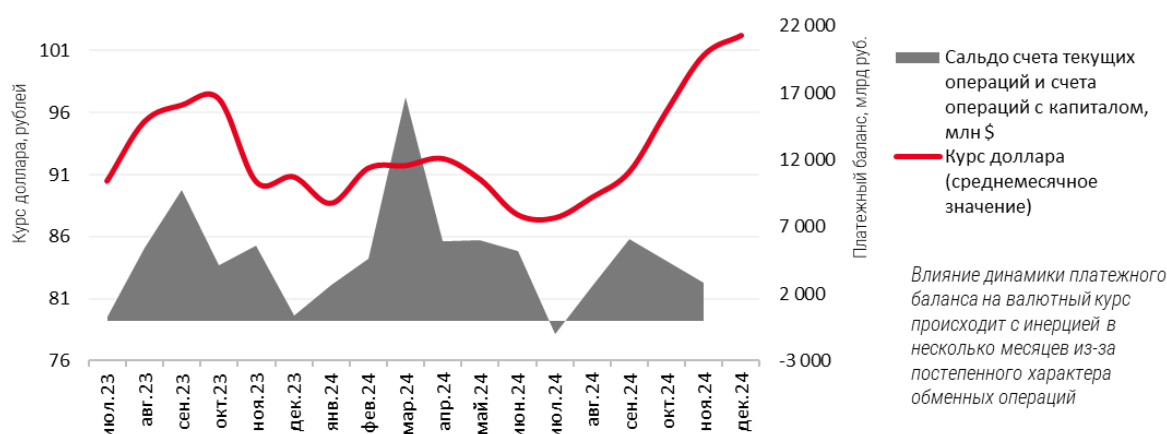
Прямо по курсу

Курс доллара к рублю, несмотря на временные скачки, вызванные внешними факторами, продолжает следовать основным законам экономики и в первую очередь определяется состоянием платежного баланса Российской Федерации.

В условиях отсутствия полноценной биржевой торговли волатильность на российском финансовом рынке несколько выше обычного. Дополнительные поступления иностранной валюты или резкий рост спроса на нее могут вызывать заметные колебания курса в краткосрочной перспективе, однако такие колебания могут быть временными и не отражают долгосрочные тенденции, обусловленные фундаментальными показателями экономики.

Динамика среднегодового курса USD/RUB и платежного баланса РФ			
	2023	2024	2025П
Курс доллара, в среднем за год, руб.	84,7	99,6	102
	+24% ▲	+18% ▲	+2% ▲
Сальдо* счета текущих операций, млн \$	50,1	53,8	51,0
	-80% ▼	+1,1% ▲	-5% ▼

Влияние внешней торговли на обменный курс



Источники: ЦБ РФ, МинЭк, Минфин, Среднесрочный прогноз ЦБ по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 25 октября 2024 года

Прогнозы на 2025

По прогнозу социально-экономического развития Минэкономразвития от сентября 2024 курс USD/RUB 96,5 рублей за доллар в среднем за 2025 год (базовый сценарий). Аналогичный курс был заложен в бюджет РФ на 2025 год. Согласно макроэкономическому опросу Банка РФ от декабря 2024, в течение 2025 года средний обменный курс составит 102,0 рубля за доллар. По результатам опроса экономистов в ноябре прогноз на 2025 года был на 1,5 рубля ниже курса, заложенного в бюджет. Однако после ноябрьского скачка курса, значительно повлиявшего на заякоренность ожиданий экспертов, прогноз был скорректирован в сторону увеличения.

4.1.2. Рынки капитала

Инвестиционные сделки. Сцепление

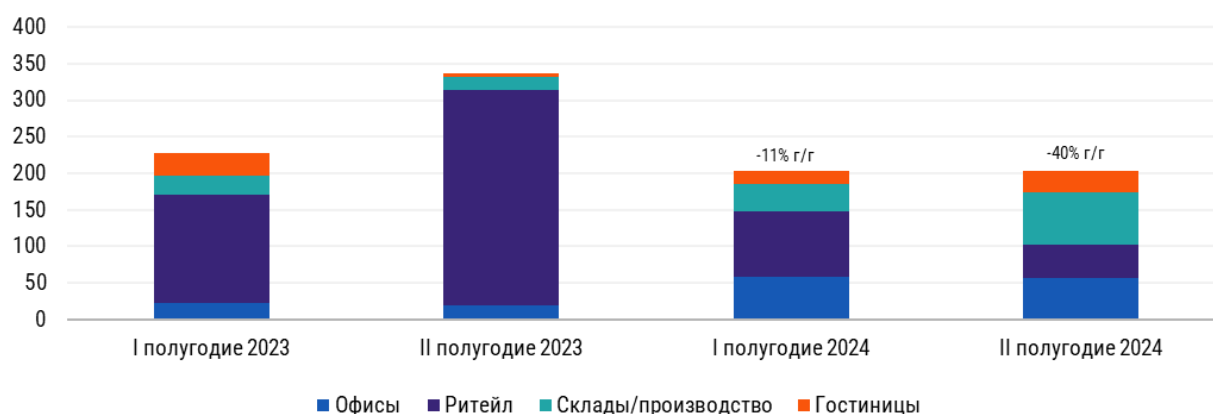


2024 год можно рассматривать как завершение перехода рынка инвестиций в коммерческую недвижимость на новую стадию развития. Несмотря на динамику ключевой ставки, кратного сжатия рынка не произошло. Объем инвестиционной активности снизился на 28% по сравнению с рекордным 2023 годом.

К концу года инвестиции в основные сегменты выровнялись в процентном соотношении, а ужесточение условий по выходу из российского капитала для международных инвесторов закрепило статус-кво по иностранным активам.

Доля сделок с иностранными активами составила 20% от общего объема в 2024 г.

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



В 2025 году объем инвестиционной активности будет сильно зависеть от изменения экономической конъюнктуры, которая определит конкурентные преимущества «недвижимых активов» и структуру инвесторов по собственному и заемному капиталу. Ориентир объема инвестиций в коммерческую недвижимость на 2025 год составляет 350 млрд руб.

Ставки капитализации⁴

	Диапазон, %
Офисы	11,0 – 13,0
Торговые центры	12,0 – 14,0
Склады	10,5 – 12,0

Источник: Commonwealth Partnership

Прогноз по расширению диапазона ставок капитализации для всех сегментов после продолжительного цикла заморозки индикатора реализовался. Расширение заключается в повышении верхней границы ориентира на 1-1,5 п.п. и отвечает текущей макроэкономической конъюнктуре.

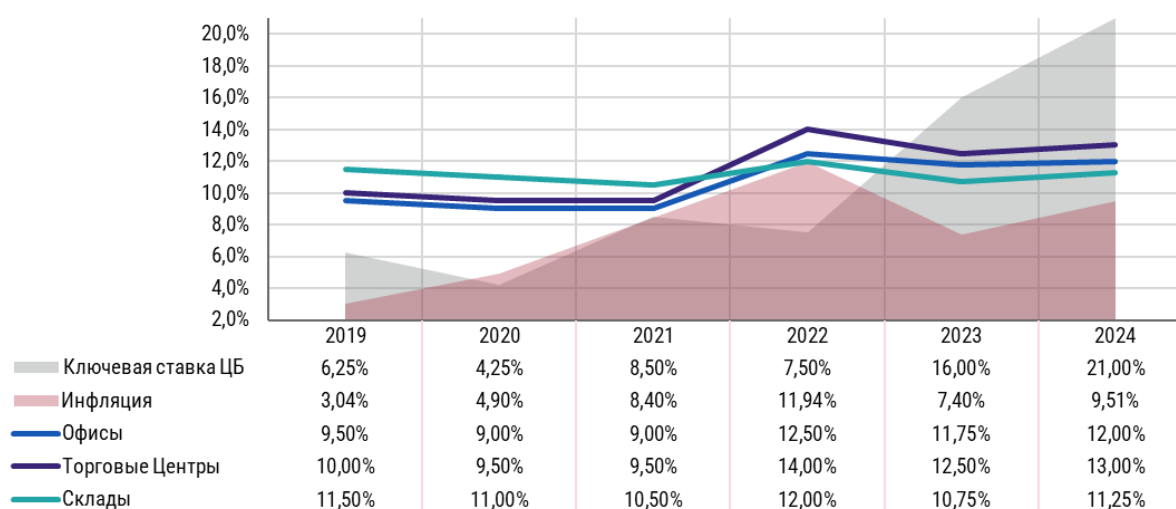
⁴ Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва

Дальнейшее повышение ставок капитализации сдерживается пределами увеличения арендных потоков и догоняющим ростом стоимости квадратного метра недвижимости.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:



Ключевые индикаторы инвестиционного рынка



4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Прогноз

На фоне высокой базы 2024 года и удорожания заемного финансирования, в 2025 году мы увидим замедление деловой активности и более осторожную инициацию новых крупных сделок. Дополнительными факторами влияния на более сдержанный спрос в 2025 г. станут отсутствие вариативности в выборе опций и размытый горизонт планирования у игроков рынка. Таким образом, по итогам 2025 г. уровень спроса составит 1,9 млн кв. м.

Новое строительство останется на высоком уровне – около 730 тыс. кв. м ожидаются к вводу в 2025 году. Однако стоит уточнить, что в заявленном к вводу в 2025 г. объеме площадей по-прежнему высокая доля реализованных объектов и опций BTS – около 70% площадей уже реализованы. На фоне вышеперечисленных факторов мы ожидаем по-прежнему низкую долю свободных площадей в 2025 году – 4,2%. Средневзвешенная базовая ставка аренды по классам А и В покажет рост в пределах инфляции и зафиксируется на уровне 24 000 – 24 100 руб. / кв. м / год.

В случае снижения ключевой ставки в 2026 г. рынок войдет в фазу плавной стабилизации и переориентации на аренду после активного периода продаж. Мы ожидаем постепенный рост уровня вакансии на фоне охлаждения спроса – показатель достигнет 4,9%. Возможен старт новых спекулятивных проектов. При сокращении доли продаж в объеме спроса соотношение классов А и В может вернуться к традиционному 30% / 70% соответственно.

В 2027 г. на фоне стабилизации рынка уровень вакансии может достигнуть 5,2%. Мы ожидаем, что спрос будет на уровне 1,95 млн кв. м с возможным выходом на рынок спекулятивных проектов. Объемы нового строительства по-прежнему на высоком уровне, прогноз – 570 тыс. кв. м. После ослабления денежно-кредитной политики возможен рост спекулятивного предложения.

ТАБЛИЦА 16

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2023	2024	Прогноз на 2025	Прогноз на 2026	Прогноз на 2027
Новое строительство, кв. м	280 000	569 533	730 000	360 000	570 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 166 625	2 241 474	1 900 000	1 830 000	1 950 000
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 539	23 396	24 084	24 870	25 000
Доля свободных площадей	7%	4,3%	4,2%	4,9%	5,2%
Чистое поглощение, кв. м	323 582	1 011 475	753 698	205 450	463 930

Новое строительство

По итогам 2024 г. новое строительство составило 570 тыс. кв. м, превысив показатель 2023 года в 2 раза. При этом внушительные объемы ввода не стали фактором роста уровня вакансии. В 2025 г. новое строительство по-прежнему не сможет полностью нивелировать дисбаланс спроса и предложения, так как около 70% площадей, заявленных к вводу в 2025 г., уже реализовано.

За 2024 год офисный рынок пополнился 19 новыми объектами, и объем ввода достиг 570 тыс. кв. м. Высокий показатель преимущественно обусловлен вводом крупных объектов – 46% нового строительства 2024 года представлено одним объектом (Moscow Towers – 263 тыс. кв. м).

Среди знаковых новых объектов также ICITY Time Tower (45 тыс. кв. м), Stone Towers Башни В и С (40 тыс. кв. м), Plaza Botanica (29 тыс. кв. м), один из корпусов Технопарка ЗИЛ (25 тыс. кв. м) и другие. 60% нового строительства сконцентрировано в районах между Садовым кольцом и ТТК.

В 2025 г. новое строительство останется на высоком уровне – к вводу ожидаются 730 тыс. кв. м. В структуре заявленных к вводу площадей присутствуют несколько объектов площадью больше 100 тыс. кв. м, однако стоит уточнить, что эти объекты являются штаб-квартирами: Яндекс, Роскосмос, ЦБ РФ.

Прогноз в цифрах:

- В структуре заявленных к вводу в 2025 г. объектов продолжает превалировать класс А, на него приходится 90%.
- Доля свободных помещений в заявленных в 2025 г. объектах составляет всего 31%. Из них 60% приходится на предложения продажи.
- Активизация жилых девелоперов на рынке офисной недвижимости – до 2030 года к вводу заявлено около 1,5 млн кв. м, которые будут реализованы жилыми девелоперами.

Новое строительство, кв. м



570 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В
2024 г.

730 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В
Прогноз на 2025 г.

Ожидаемые к вводу в 2025 г. проекты, классы А & В

Название проекта:	Общая площадь, кв. м:
БЦ Nevsky Plaza	17 000
БЦ Obsidian	6 000
Porta Workplace	27 000
ICITY Space Tower	90 000
QOOB (B,Q)	16 000
МФК АHEAD	11 000
Stone Курская	13 000
LAKES	20 000
БЦ AFI Park Воронцовский	9 000

Доля свободных площадей

По итогам 2024 года уровень вакансии в классах А и В снизился на 2,7 п. п. и достиг 4,3%. В классе А снижение уровня вакансии составило 3,5 п. п., в классе В 2,1 п. п. На фоне активного спроса и ввода в эксплуатацию уже законтрактованных объектов, возвращение показателя к здоровому уровню было невозможным. В 2025 г. мы не ожидаем критических изменений уровня вакансии – 4,2%, так как в структуре заявленных к вводу объектов большая доля по-прежнему приходится на штаб-квартиры. Более того, спекулятивные опции в строящихся объектах стремительно вымываются с рынка еще до ввода зданий в эксплуатацию.

В 2025 г. есть вероятность выхода на рынок ранее выкупленных площадей, однако это не станет драйвером роста вакансии. При анализе всех выкупленных помещений площадью до 2 000 кв. м в объектах, введенных в эксплуатацию в 2024 г., было выявлено, что предельный объем возможных к выходу на рынок в 2025 году площадей – 67 тыс. кв. м, что составляет всего 0,3% от общего объема офисных помещений. Таким образом, маркетинговое выкупленных офисных блоков на аренду не сможет существенно увеличить предложение.

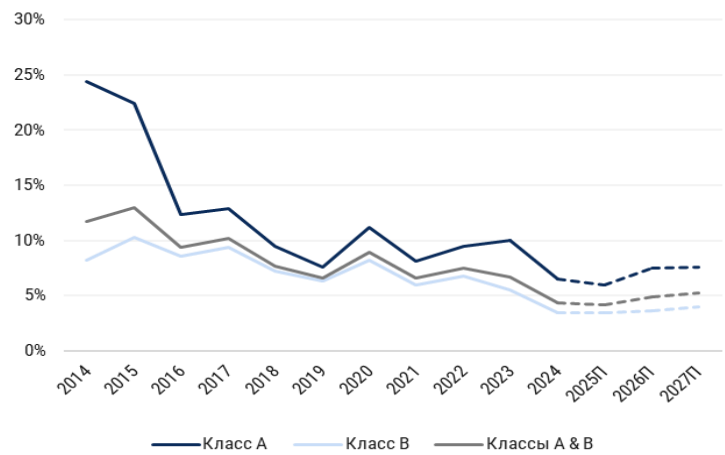
4,3 %

Доля свободных площадей,
классы А & В
2024 г.

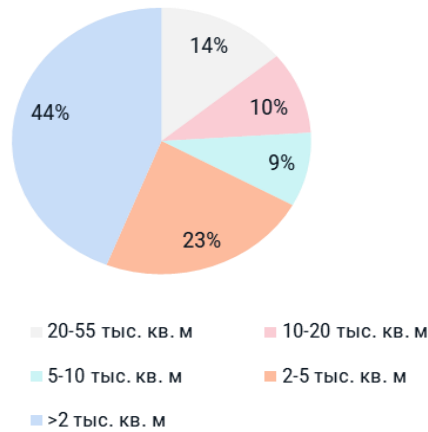
4,2 %

Доля свободных площадей,
классы А & В
Прогноз на 2025 г.

Доля свободных площадей, %



Структура вакансии по площади, %



Уровень вакансии в ключевых деловых кластерах, 2024 г., %

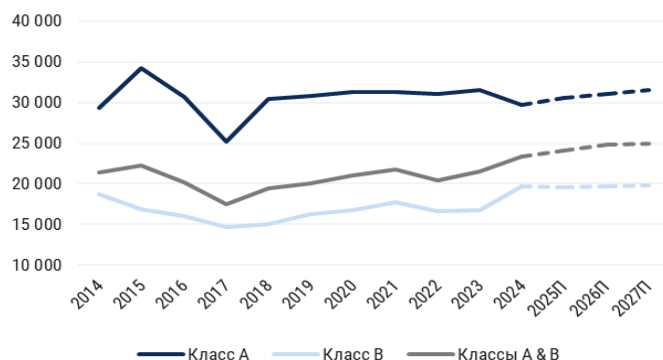
Название делового кластера	Класс А	Класс В	Классы А & В
Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	3,7%	2,3%	2,7%
Садовое кольцо - ТТК	3,7%	3,3%	3,4%
Ленинградский коридор (Динамо –Войковская)	4,0%	0,6%	2,3%

Ставки

Рост ставки впервые за долгое время почти догнал инфляцию, по итогам года рост средневзвешенной базовой ставки аренды составил 9%. Мы не наблюдаем предпосылок для смены траектории показателя – в 2025 г. ставка продолжит расти в пределах уровня инфляции.

Дефицит качественных помещений, особенно в объектах класса А, создавал благоприятный климат для пересмотра коммерческих условий в пользу арендодателей, что также сопутствовало миграции спроса на аренду в класс В, где собственники повышали ставки. Так, в 2024 году рост ставки в классе В составил 17%.

В 2025 г. средневзвешенная базовая ставка аренды в классах А и В покажет рост в пределах инфляции.

**Средневзвешенная базовая ставка аренды,
руб. / кв. м / год****23 396** руб. / кв. м / год**Средневзвешенная базовая ставка аренды,
классы А & В**

2024 г.

24 084**Средневзвешенная базовая ставка аренды,
классы А & В**

Прогноз на 2025 г.

Спрос

Несмотря на сжатый горизонт планирования на фоне экономической турбулентности, спрос по итогам года достиг 2,2 млн кв. м. Фактором поддержки спроса стали сделки продаж с участием государственных компаний. Так, на сделки покупки Moscow Towers и SLAVA приходится около 20% объема спроса. По итогам 2024 года доля сделок продаж в общем объеме спроса составила 30%, обновив 8-летний рекорд. Последний раз показатель был на идентичном уровне в 2016 году.

По итогам 2024 г. на рынке впервые было зафиксировано превалирование класса А в структуре спроса, что объясняется высокой долей продаж во введенных в эксплуатацию в 2024 г. и строящихся объектах класса А. Ранее, в структуре спроса класс В занимал большую долю, за счет того, что на класс В приходится 70% всех офисных площадей. В среднем за последние 10 лет соотношение классов А и В было 30% и 70% соответственно. Однако в 2024 году доли классов А и В составили 55% и 45% соответственно.

2,2 млн кв. м**Общее количество арендованных и
купленных площадей, классы А & В**

2024 г.

1,9 млн кв. м**Общее количество арендованных и
купленных площадей, классы А & В**

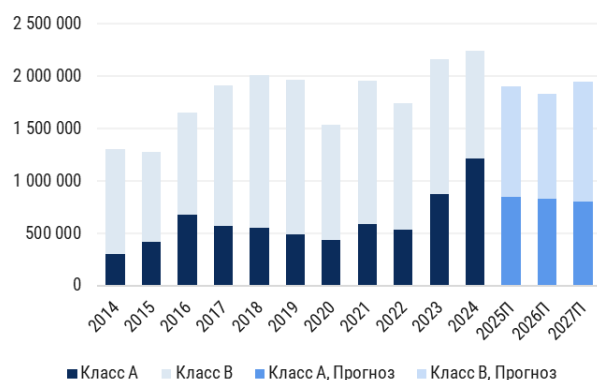
Прогноз на 2025 г.

Чего ожидать от 2025

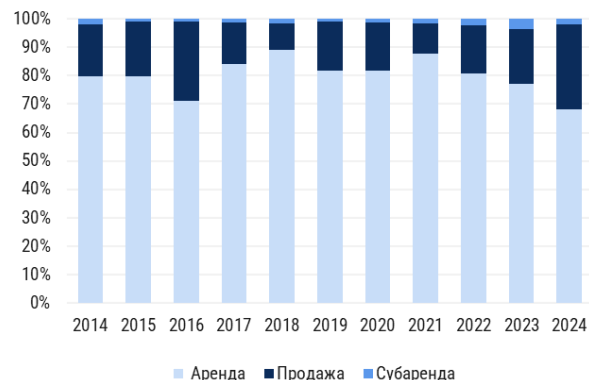
В 2024 г. была особенно заметна тенденция на размещения штаб-квартир в новых и строящихся объектах. Уже в начале 2025 г. мы видим продолжение тенденции прошлого года – крупные сделки покупки объектов целиком. Компании, ищущие офис, в условиях дефицита предложения готовы приобретать площади большего объема с целью возможного расширения или сдачи в аренду части площадей.

Однако в 2025 г., несмотря на впечатляющий старт, мы не ожидаем повторения рекордов 2024 г, прогноз объема спроса – 1,9 млн кв. м. В условиях жесткой денежно-кредитной политики в 2025 г. предпосылки для заключения новых крупных сделок (свыше 100 тыс. кв. м) практически отсутствуют, так как при текущем уровне ключевой ставки покупка большого объема площадей по факту возможна только при использовании собственных средств.

Объем спроса по классам, кв. м



Структура спроса по типам сделок, %



Структура спроса

На рынке наблюдается активность со стороны компаний на аренду/покупку зданий целиком. Такая тенденция выводит в лидеры индустрии, которые ранее не являлись самыми активными интересантами аренды/покупки офисов.

Структура спроса по индустриям*, %



*в диаграмме изображены примеры компаний, заключивших сделки в 2024 г.

*Анализ структуры спроса по индустриям проведен на основе сделок аренды/продажи с известным арендатором/покупателем, заключенных в 2024 г., в объектах классов А & В.

Анализ, проведенный на основе обмена сделками среди крупнейших консультантов и сделок с известными арендаторами/покупателями, показал, что доля сделок государственных структур в общем объеме арендованных и купленных площадей составляет 53%.

- Операторы гибких рабочих пространств входят в десятку индустрий-лидеров по арендованным и купленным площадям.
- Сделка аренды офисной площадью 38 тыс. кв. м X5 – Dubinin Sky вывела индустрию торговли и дистрибуции в ТОП-5 индустрий в структуре спроса.

- Сделка покупки Moscow Towers офисной площадью 263 тыс. кв. м вывела индустрию транспорта и логистики в лидеры в структуре спроса.
- Банки и финансы по-прежнему находятся в тройке лидеров.

Продажи

По итогам 2024 года доля продаж достигла 30%. Такая динамика связана с закрытием крупных сделок в новых и строящихся объектах. В начале 2025 г. возможны закрытия сделок продажи, переговорные процессы по которым были в активной фазе ранее. В 2025 г. мы по-прежнему будем наблюдать активные продажи, т.к. именно этот способ реализации приходится на 60% вакансии в строящихся объектах. Спрос на объекты продажи в 2025 году будет формироваться за счет компаний со свободным капиталом, ищущих способ снизить собственные операционные затраты путем приобретения офиса.

В 2024 году игроки государственного сектора сформировали 64% годового объема продаж. Несбалансированная структура спроса была продиктована спецификой закрытых рекордных сделок продаж. Так, 87% приобретенных площадей представителями гос. сектора приходится на две сделки: РЖД – Moscow Towers (263 тыс. кв. м), Центробанк РФ – SLAVA (102 тыс. кв. м). Однако больше половины сделок продажи 2024 года площадью меньше 200 кв. м.



ТОП-10 сделок продаж⁵

Объект:	Покупатель	Класс:	Площадь сделки, кв. м:
Moscow Towers	РЖД	A	263 000
SLAVA	Центробанк РФ	A	101 500
Домников	Альфа-Банк	A	53 835
Стратос	Технополис «Москва»	A	38 365
Росбанк Плаза	Альфа-Банк	A	24 000
ARCUS 4	ГК «Эфко»	A	18 255
Московский Шелк	Интер РАО	B+	15 163
Садовая-Спасская ул., 28	Полипласт	B+	6 143
Porta Workplace	Неофарм	A	5 000
Известковый пер.,1/4 с1	Lesta Games	B+	4 219

Гибкие рабочие пространства

В 2024 году в сегменте гибких рабочих пространств были зафиксированы тенденции, присущие рынку классических офисов: дефицит предложения, реализация новых площадок до момента ввода в эксплуатацию, рост ставок аренды.

⁵ Сделки продажи под конечного пользователя, без учета инвестиционных сделок.

В 2024 г. рынок гибких офисов пополнился 45 тыс. кв. м, из них 12 тыс. кв. м были открыты в 4 кв. 2024 г.:

- Газетный 17 от Business Club – 6 800 кв. м,
- ASPACE Технопарк – 2 653 кв. м,
- City Stone – 2 500 кв. м.

Важно отметить, что 90% площадей были реализованы еще до открытия, что отразилось и на динамике уровня вакансии – показатель составил 6,7% снизившись на 7,4 п. п. по сравнению с 2023 г.

По итогам 2024 г. спрос в гибких офисах составил 128 тыс. кв. м, что на 5% ниже рекордного показателя 2023 г. В 2025 г. на рынок дополнительно может выйти 22 тыс. кв. м спекулятивного предложения в гибких офисах. Помимо этого, среди заявленных к открытию пространств также присутствуют опции Built-to-suit.

443 тыс. кв. м
Объем рынка гибких рабочих пространств Москвы
2024 г.

6,7 %
Уровень вакансии в сетевых проектах
2024 г.

Средневзвешенные ставки в гибких рабочих пространствах в ключевых деловых кластерах⁶

Название делового кластера	Средневзвешенная ставка
Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	39 771 руб. / рабочее место / месяц
Москва-Сити	43 368 руб. / рабочее место / месяц
Ленинградский коридор	43 973 руб. / рабочее место / месяц

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 17

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название БЦ	STONE Towers	ЖК «AHEAD»	Fly Tower	Big Time	н/д
Цена, р. (без НДС)	1 852 500 000 Р	717 223 333 Р	352 733 333 Р	562 500 000 Р	4 432 976 667 Р
Общая площадь, кв.м	3 900	2 089	1 058	1 250	9 873
Цена за 1 кв.м, р.	475 000 Р	343 333 Р	333 333 Р	450 000 Р	449 000 Р
Корректировки					
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	3 900	2 089	1 058	1 250	9 873
Адрес	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С2	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Васильевский Кожиной, вл25/1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37/8	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Мневники, 5	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., вл38а
Удаленность от центра, км	6	9	7	9	7
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2025 г.	Хорошее	Хорошее
Отделка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 966 059-17-07 +7 916 969-50-72	+7 967 208-87-95	+7 985 384-06-80	+7 985 073-04-63	+7 985 700-04-80
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/309086042/	https://www.cian.ru/sale/commercial/305192363/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312334118/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312278098/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310236892/

⁶ В стоимость аренды включены операционные расходы и НДС. Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 333 333 – 475 000 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. 22е):

ТАБЛИЦА 18

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

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды (для офисов класса А, В+ и В- по всей Москве) составила 23 396 руб./кв.м/год.
- Доля свободных офисных площадей составила 4,3%.
- Объем спроса 2024 года составил 2,2 млн кв. м. Активность на рынке была поддержана продажами – 30% в структуре спроса. Объем сделок в классе А впервые превалировал в общем объеме арендованных и купленных площадей за счет продаж строящихся объектов с целью размещения штаб-квартир.

- По итогам 2024 г. новое строительство составило 570 тыс. кв. м, около 50% пришлось на Moscow Towers – 263 тыс. кв. м. В 2025 г. мы ожидаем, что объем ввода превысит показатель 2024 г. на 22%. Динамика обусловлена двумя факторами: с одной стороны, переносом ввода ряда крупных объектов на 2025 г., а с другой стороны структурой показателя – 54% формируют 3 объекта площадью выше 100 тыс. кв. м.
- По итогам 2024 г. чистое поглощение составило 1 млн кв. м. Подобная динамика показателя была обусловлена двумя ключевыми фактами: вводом в эксплуатацию полностью или частично заполненных объектов и активным спросом.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

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

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

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

Расчетный период

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

Арендная площадь

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

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

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

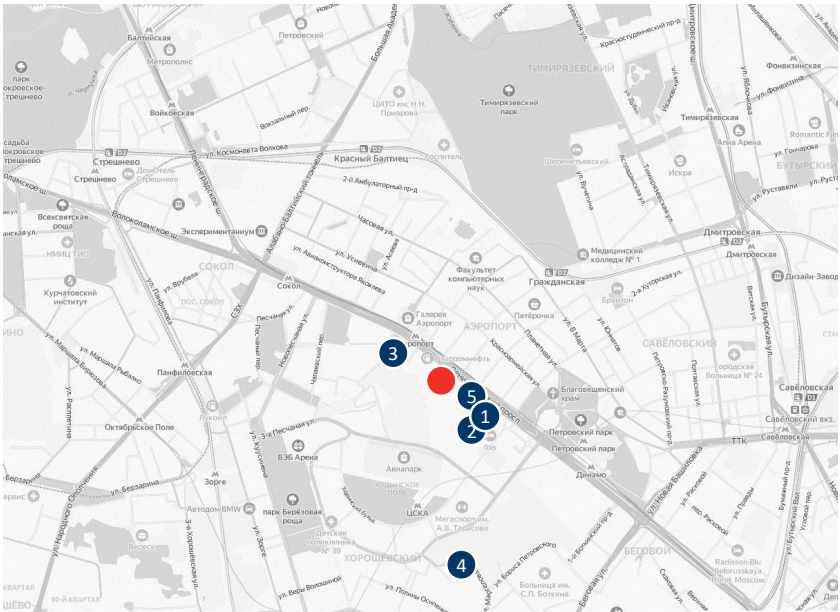
Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайпайт»	Аркус III	Аркус IV	Виктори Плаза	н/д	Мерседес-Бенц Плаза
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		57 300 Р	45 988 Р	45 833 Р	50 000 Р	48 500 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	2 550	1 801	1 050	9 873	2 564
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	2 550	1 801	1 050	9 873	2 564
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ак4	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК5	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошевское ш., 38А	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39А
Удаленность от центра, км	7	7	7	8	8	7
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 964 728-63-04	+7 985 623-77-20	+7 915 288-65-62	+7 906 773-49-27	+7 906 773-49-27
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/309000361/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299640000/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312152858/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310315810/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310256986/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	Аркус III Офисные помещения Ленинградский просп., 37Ак4
2	Аркус IV Офисные помещения Ленинградский просп., 37Ак5
3	Виктори Плаза Офисные помещения Викторенко ул., 5С1
4	Бизнес-центр Офисные помещения Хорошевское ш., 38А
5	Мерседес-Бенц Плаза Офисные помещения Ленинградский просп., 39А

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Тип объекта

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

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 1, 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 9%¹⁰.

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2024. В качестве корректировки для Аналогов 1-5 была принята средняя годовая величина

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

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

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

эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –5 990 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹¹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниж представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 20

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений						
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Ариус III	Ариус IV	Виктори Плаза	нд	Мерседес-Бенц Плаза
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		57 300 Р	45 988 Р	45 833 Р	50 000 Р	48 500 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	2 550	1 801	1 050	9 873	2 564
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, р.		53 862 Р	43 228 Р	43 083 Р	47 000 Р	45 590 Р
Площадь	Блоки различной площади	2 550	1 801	1 050	9 873	2 564
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		53 862 Р	43 228 Р	43 083 Р	47 000 Р	45 590 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37А4	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК5	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., 38А	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 39А
Удаленность от центра, км	7	7	7	8	8	7
Корректировка, %		0%	0%	4%	4%	0%
Скорректированная стоимость, р.		53 862 Р	43 228 Р	44 796 Р	48 869 Р	45 590 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		53 862 Р	43 228 Р	44 796 Р	48 869 Р	45 590 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	9%	0%	9%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	53 862 Р	47 119 Р	44 796 Р	53 267 Р	45 590 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	47 872 Р	41 129 Р	38 806 Р	47 277 Р	39 600 Р
Контакт		+7 964 728-63-04	+7 985 623-77-20	+7 915 288-65-62	+7 906 773-49-27	+7 906 773-49-27
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/309000361/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299640000/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312152858/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310315810/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310256986/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	42 937 Р					
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл.расх.)	42 900 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 42 900 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

¹¹ СРК-2024, стр. 105

ТАБЛИЦА 21

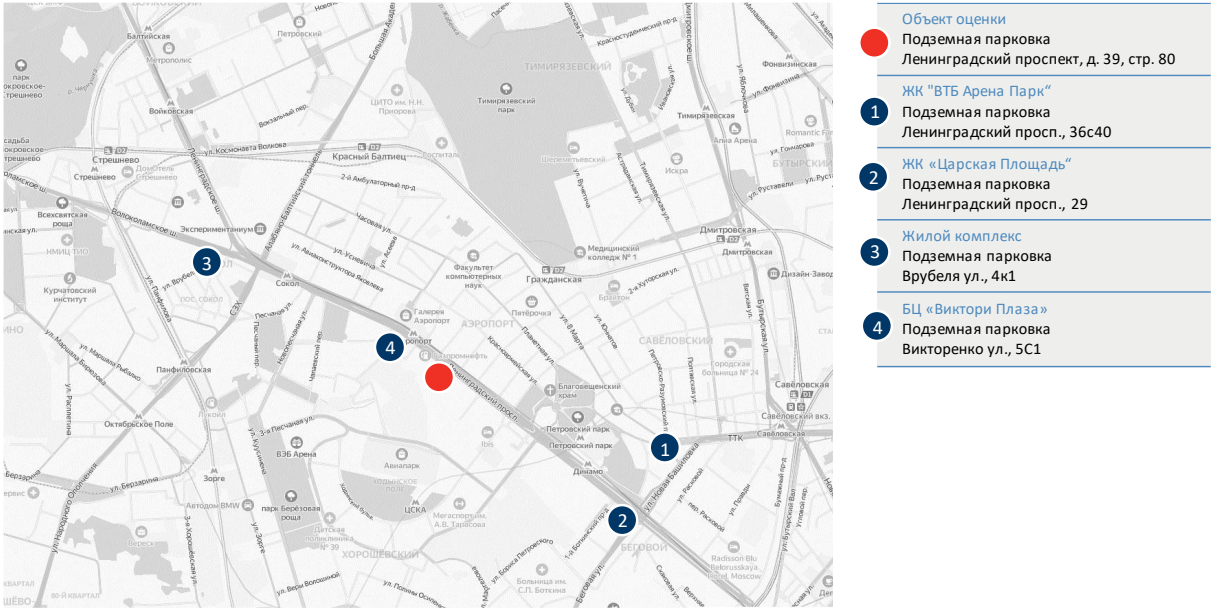
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					н/д
Название	БЦ «Скайтайт»	ЖК "ВТБ Арена Парк"	ЖК "Царская Площадь"	н/д	БЦ "Виктори Плаза"
Площадь м/м в кв.м	2 121	18	15	14	10
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	23 000 Р	20 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	300 000 Р	276 000 Р	240 000 Р	300 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Беговой, Северный административный округ, ЖК Царская площадь	Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1
Удаленность от центра, км	7	6	5	10	8
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 963 924-48-21	+7 909 998-97-52	+7 964 792-90-18	+7 916 628-35-86
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/280354034/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312870668/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312640055/	https://www.cian.ru/rent/commercial/309917363/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

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

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -44 680 р. за м/м в год (без учета НДС).

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

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

ТАБЛИЦА 22

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					Н/Д
Название	БЦ «Скайпайт»	ЖК «ВТБ Арена Парк»	ЖК «Царская Площадь»	Н/Д	БЦ «Виктори Плаза»
Площадь м/м в кв.м	2 121	18	15	14	10
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	23 000 Р	20 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	300 000 Р	276 000 Р	240 000 Р	300 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	282 000 Р	259 440 Р	225 600 Р	282 000 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Беговой, Северный административный округ, ЖК Царская площадь	Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1
Удаленность от центра, км	7	6	5	10	8
Корректировка, %	-	-4%	-9%	11%	4%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	269 588 Р	235 162 Р	250 363 Р	293 213 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	269 588 Р	235 162 Р	250 363 Р	293 213 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	269 588 Р	235 162 Р	250 363 Р	293 213 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-44 680 Р	-44 680 Р	-44 680 Р	-44 680 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	224 909 Р	190 483 Р	205 684 Р	248 533 Р
Контакт		+7 963 924-48-21	+7 909 998-97-52	+7 964 792-90-18	+7 916 628-35-86
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/280354034/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312870668/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312640055/	https://www.cian.ru/rent/commercial/309917363/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	217 402 Р				
Арендная ставка (округленно)	217 400 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 217 400 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

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

ТАБЛИЦА 23

Период	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Прогноз роста рыночной ставки	8,3%	6,45%	4,1%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

¹⁴ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/166590/comment_06112024.pdf

Уровень свободных площадей

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

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2025 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 2 686 р. за 1 кв.м общей площади в год (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю).

Дополнительно в наших расчетах мы учли платежи по налогу на имущество (который в отношении оцениваемых помещений исчисляется в размере 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 24

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 3 340,1 кв. м), включая:	391 446 704
• Офисные помещения (общей площадью 2 914,9 кв. м)	• 350 899 615
• Парковочные места (общей площадью 425,2 кв. м)	• 40 547 089
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	128 973 221
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	22 796 569

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

¹⁵ По стандартам BOMA

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 4,52%¹⁶.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 4,02%¹⁷.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 2,25%.

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

¹⁶ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 13.02.2025 г.)

¹⁷ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

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 2,19%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 15,75%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 25

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,52%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	2,25%
Премия за риск управления	2,25%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,19%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,25%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 4 кв. 2024 г.)	11,00 - 13,00%
IBC Real Estate (обзор за 4 кв. 2024 г.)	11,00 - 12,50%
Core.XP (обзор за 3 кв. 2024 г.)	10,50 - 11,50%
Nikoliers (обзор за 2 кв. 2024 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 2 кв. 2024 г.)	10,00 - 11,00%

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

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

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

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 1 400 000 000 р. (не включая НДС), или 411 613 р. за кв. м общей арендопригодной площади данных помещений (без учета площади машиномест).

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

5.3. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 26

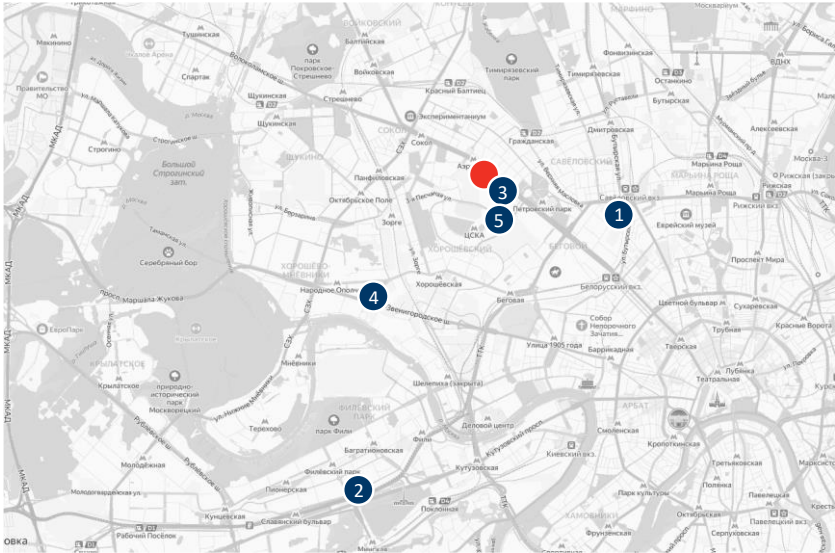
Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайпайт»	STONE Towers	ЖК «AHEAD»	Fly Tower	Big Time	НД
Цена, р. (без НДС)	-	1 852 500 000 Р	717 223 333 Р	352 733 333 Р	562 500 000 Р	4 432 976 667 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	3 900	2 089	1 058	1 250	9 873
Арендопригодная площадь, кв.м	-	-	-	-	-	-
Цена за 1 кв.м, р.	-	475 000 Р	343 333 Р	333 333 Р	450 000 Р	449 000 Р
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	2 915	3 900	2 089	1 058	1 250	9 873
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С2	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожаной, вл25/1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37/8	Москва, СЗАО, р-н Хорошёво-Мневники, ул. Мневники, 5	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., вл38а
Удаленность от центра, км	7	6	9	7	9	7
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2025 г.	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт		+7 966 059-17-07 +7 916 969-50-72	+7 967 208-87-95	+7 985 384-06-80	+7 985 073-04-63	+7 985 700-04-80
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/309086042/	https://www.cian.ru/sale/commercial/305192363/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312334118/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312278098/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310236892/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1 Стоун Тауэрс	Офисные помещения Бумажный проезд, 19с2
2 ЖК «AHEAD»	Офисные помещения Василисы Кожаной ул., вл25/1
3 Fly Tower	Офисные помещения Ленинградский просп., 37/8
4 ЖК «Big Time»	Офисные помещения Мневники ул., 5
5 Бизнес-центр	Офисные помещения Хорошёвское ш., вл38а

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из справочника коэффициентов ABN_Group от 01.01.2025, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)¹⁸.

¹⁸ Функция $y = 1,5798 \cdot x^{0,112}$ (стр. 38 справочника)

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 были применены корректировки в размере 3%, -4%, -11%, -9% и 15% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹⁹.

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

Класс объекта

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

Состояние

По имеющейся у нас информации, по состоянию на дату оценки помещения в Аналогах 2, 4 и 5, как и в Объекте оценки, находятся в хорошем состоянии, поэтому к цене этого аналога данная корректировка не применялась.

В свою очередь, Аналог и 3 по состоянию на дату оценки представляет собой девелоперский проект в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этого объекта в 2025 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 цен данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 5% (с учётом длительности времени между датой оценки и планируемой датой ввода в эксплуатацию этого объекта).

Отделка

По имеющейся у нас информации, все использованные Аналоги находятся в состоянии без отделки (тогда как помещения Объекта оценки имеют высококачественную отделку, в связи с чем к ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10%²⁰).

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.

¹⁹ СРК-2024, стр. 57. Функция зависимости: $y = 638,96x^{\wedge} - 0,392$

²⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 478.

Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК - 2024. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -11,5%²¹.

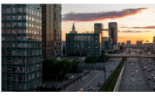
Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 27

Сравнительный Подход						
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	STONE Towers	ЖК «AHEAD»	Fly Tower	Big Time	Н/Д
Цена, р. (без НДС)	-	1 852 500 000 Р	717 223 333 Р	352 733 333 Р	562 500 000 Р	4 432 976 667 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	3 900	2 089	1 058	1 250	9 873
Арендопригодная площадь, кв.м	-	-	-	-	-	-
Цена за 1 кв.м, р.	-	475 000 Р	343 333 Р	333 333 Р	450 000 Р	449 000 Р
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
Скорректированная стоимость, р.		529 625 Р	382 817 Р	371 667 Р	501 750 Р	500 635 Р
Площадь	2 915	3 900	2 089	1 058	1 250	9 873
Корректировка, %	-	3%	-4%	-11%	-9%	15%
Скорректированная стоимость, р.	-	547 180 Р	368 796 Р	331 793 Р	456 356 Р	573 934 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С2	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Васильсы Кожаной, вл25/1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37/8	Москва, СЗАО, р-н Хорошёво-Мневники, ул. Мневники, 5	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., вл38а
Удаленность от центра, км	7	6	9	7	9	7
Корректировка, %		-6%	10%	0%	10%	0%
Скорректированная стоимость, р.		515 094 Р	406 978 Р	331 793 Р	503 603 Р	573 934 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	515 094 Р	406 978 Р	331 793 Р	503 603 Р	573 934 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2025 г.	Хорошее	Хорошее
Цена за 1 кв.м, р.	-	0%	0%	5%	0%	0%
Корректировки		515 094 Р	406 978 Р	348 383 Р	503 603 Р	573 934 Р
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	10%	10%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	566 604 Р	447 676 Р	383 221 Р	553 963 Р	631 327 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	566 604 Р	447 676 Р	383 221 Р	553 963 Р	631 327 Р
Контакт		+7 966 059-17-07 +7 916 969-50-72	+7 967 208-87-95	+7 985 384-06-80	+7 985 073-04-63	+7 985 700-04-80
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/309086042/	https://www.cian.ru/sale/commercial/305192363/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312334118/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312278098/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310238892/
Комментарий						
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	516 566 Р					
Рыночная стоимость (округленно), р.	1 506 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость офисных помещений площадью 2 914,9 кв.м (согласно обмерам БТИ), рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 506 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

²¹ СРК-2024. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 112 справочника)

ОЦЕНКА 36 ПОДЗЕМНЫХ МАШИНОМЕСТ ПЛОЩАДЬЮ 425,2 КВ.М

ТАБЛИЦА 28

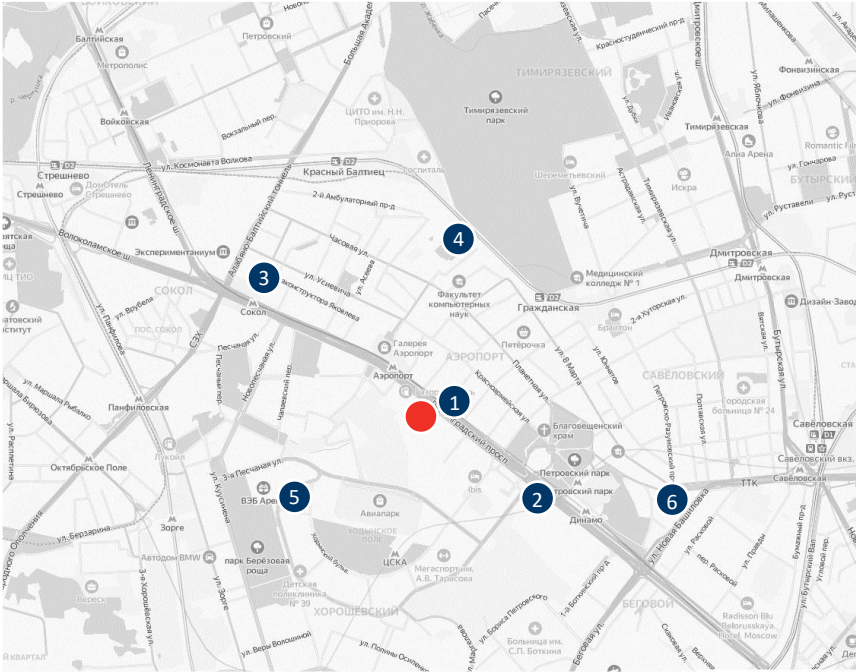
Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

	Объект оценки (РД 2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Башня	БЦ «Скайлайн»	ИД	Искра Парк	ИД	ИД	ЖК «Северная Корона»	ИД
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	2 666 667 Р	4 166 667 Р	3 541 667 Р	3 741 667 Р	3 316 250 Р	3 166 667 Р
Площадь м/м в кв.м	425,2	18	16	15	15	18	15
Количество м/м	36	1	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	2 666 667 Р	4 166 667 Р	3 541 667 Р	3 741 667 Р	3 316 250 Р	3 166 667 Р
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	36	1	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 52	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76К3	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняховского, 19	Москва, САО, р-н Хорошёвский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С30
Удаленность от центра, км	7	7	6	9	8	9	6
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 964 567-08-81 +7 903 150-67-55	+7 962 369-90-06	+7 966 052-07-53	+7 965 439-82-45	+7 966 047-19-43	+7 967 036-99-01
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/297471777/	https://www.cian.ru/sale/commercial/311801549/	https://www.cian.ru/sale/commercial/273058587/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308190407/	https://www.cian.ru/sale/commercial/189883162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/309409462/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- **Объект оценки**
Подземная парковка
Ленинградский проспект, д. 39, стр.
- 1

Жилой дом
Подземная парковка
Ленинградский просп., 52
- 2

БЦ «Искра Парк»
Подземная парковка
Ленинградский просп., 35С2
- 3

Жилой дом
Подземная парковка
Ленинградский просп., 76К3
- 4

Жилой дом
Подземная парковка
Черняховского ул., 19
- 5

ЖК «Северная Корона»
Подземная парковка
Березовой Рощи проезд, 12
- 6

Жилой дом
Подземная парковка
Ленинградский просп., 36С30

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

Корректировка на площадь или размер сделки

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

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

Местоположение (удалённость от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024²³.

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

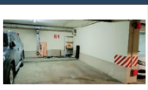
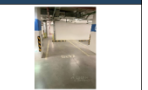
²² СРК-2024. Значение скидки на торг по ценам предложений на продажу для офисов в г. Москва (стр. 112 справочника)

²³ СРК-2024, стр. 57. Функция зависимости: $y = 638,96x^{-0,392}$

ТАБЛИЦА 29

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

	Объект оценки (РД 2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Башни	БЦ «Скайлайт»	н/д	Искра Парк	н/д	н/д	ЖК «Северная Корона»	н/д
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	2 666 667 Р	4 166 667 Р	3 541 667 Р	3 741 667 Р	3 316 250 Р	3 186 667 Р
Площадь м/м в кв.м	425,2	18	16	15	15	18	15
Количество м/м	36	1	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	2 666 667 Р	4 166 667 Р	3 541 667 Р	3 741 667 Р	3 316 250 Р	3 186 667 Р
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 360 000 Р	3 687 500 Р	3 134 375 Р	3 311 375 Р	2 934 881 Р	2 802 500 Р
Количество м/м	36	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 770 000 Р	2 765 625 Р	2 350 781 Р	2 483 531 Р	2 201 161 Р	2 101 875 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 52	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 78К3	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняковского, 19	Москва, САО, р-н Хорошёвский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36С30
Удаленность от центра, км	7	7	6	9	8	9	6
Корректировка, %	-	0%	-6%	10%	5%	10%	-6%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 770 000 Р	2 603 455 Р	2 594 161 Р	2 616 992 Р	2 429 050 Р	1 978 626 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 770 000 Р	2 603 455 Р	2 594 161 Р	2 616 992 Р	2 429 050 Р	1 978 626 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 770 000 Р	2 603 455 Р	2 594 161 Р	2 616 992 Р	2 429 050 Р	1 978 626 Р
Контактный телефон		+7 964 567-08-81 +7 903 150-67-55	+7 962 369-90-06	+7 966 052-07-53	+7 985 439-82-45	+7 966 047-19-43	+7 967 036-99-01
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/297471777/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1311801549/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1273058567/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1508190407/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1186863162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1509409462/
Средняя стоимость, р. за м/м	2 332 047 Р						
Рыночная стоимость парковки (округленно), р.	84 000 000 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость 36 машиномест (площадью 425,2 кв.м), рассчитанная посредством сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 84 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

Соответственно, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода совокупная стоимость оцениваемых помещений (включая офисные помещения и машиноместа на подземной парковке) по состоянию на дату оценки составила 1 590 000 000 р. (не включая НДС).

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 30

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 400 000 000 р.
Сравнительный подход	1 590 000 000 р.

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

Вывод

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 495 000 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 447 591 р. за кв. м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 28.02.2025 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 495 000 000 руб.

Один миллиард четыреста девяносто пять миллионов рублей

или

439 544 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам BOMA, без учета площади машиномест)

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

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

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

ТАБЛИЦА 31

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
1	77:09:0005008:3656	Офис	971,9	116 996 681	446 829 762,0
2	77:09:0005008:3623	Офис	971,7	116 974 072	446 743 416,0
3	77:09:0005008:3619	Офис	971,3	116 928 863	446 570 754,0
4	77:09:0005008:3596	Паркинг	95,2	8 849 275	33 796 852,0
5	77:09:0005008:3738	Паркинг	72,1	6 816 796	26 034 477,0
6	77:09:0005008:3757	Паркинг	61,6	5 880 332	22 457 966,0
7	77:09:0005008:3769	Паркинг	49,8	4 816 069	18 393 369,0
8	77:09:0005008:3735	Паркинг	49,6	4 797 907	18 324 003,0
9	77:09:0005008:3743	Паркинг	49,2	4 761 569	18 185 223,5
10	77:09:0005008:3604	Паркинг	47,7	4 625 140	17 664 177,5

Источник: анализ Commonwealth Partnership

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Дополнительно

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

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

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/309000361/>

Сдается офис (А) в бизнес-центре «ARCUS III (АРКУС III)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37АА. На карте

ул. ЦСКА - 11 мин. ул. Патриарший Парк - 12 мин. Дименко - 14 мин.

12 176 250 Р/мес.

Скопировать ссылку на объявление
Предложить свою цену

Патриарший, 11 830 900

Цена за метр: 10 880 Р/кв.м

Метро: 11 мин. до м. ЦСКА

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 964 728-63-04

Можно только для звонка, сообщение не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости МОСКВА СИТИ

Договориться

Агент: Екатерина Маслова

Площадь: 2 550 м²

Этаж: 9 из 15

Помещ.: 209 мест

Помещение: Свободно

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- 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

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/299640000/>

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

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37АА. На карте

Дименко - 14 мин. ул. Патриарший Парк - 12 мин. ул. ЦСКА - 11 мин.

1 656 000 - 8 282 349 Р/мес.

Скопировать ссылку на объявление
Предложить свою цену

Патриарший, 11 830 900

Цена за метр: от 13 182 Р/кв.м

Метро: 11 мин. до м. ЦСКА

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 623-77-20

Можно только для звонка, сообщение не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости R&B Consulting

Договориться

Агент: R&B Consulting

Площадь: 340 - 1 800 м²

Этаж: 4 из 12

Помещ.: 125 мест

Помещение: Свободно

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- 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

Узнать отчёт у партнера

Посмотреть пример отчёта

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/312152858/>

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

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Вятковский, 3С1. На карте
Аэропорт: 8 3 км.

Площадь: 1050 м²
Этаж: 10 из 20
Помещение: Свободно

Цена: 4 812 500 Р/мес.

Связаться с собственником
Предложить свою цену

Параметры: 4 608 100

Цена за метр: 55 000 руб. за кв.м
НДС включен: 802 028 руб.
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 915 288-65-62
Номер только для звонков, сообщения не добавят
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вас уже отвечают на сообщения

Источники недвижимости: Capital.msk, Greenhouse

На сайте: 11 лет
Объявления в работе: 429

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

Что входит в отчет

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

Использовать отчет у партнеров

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/310315810/>

Сдается офис (А)
в административном здании «на Хорошевском шоссе, 38А»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38А. На карте
Бизнес-центр: 8 14 км. Парковка: 8 3 км. Ст. МЦК: 8 13 км.

Площадь: 9873 м²
Этаж: 7 из 5
Помещение: Свободно

Цена: 49 365 000 Р/мес.

Связаться с собственником
Предложить свою цену

Параметры: 47 884 000

Цена за метр: 60 000 руб. за кв.м
НДС включен: 8 227 000 руб.
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 906 773-49-27
Номер только для звонков, сообщения не добавят
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вас уже отвечают на сообщения

Источники недвижимости: COREXP

На сайте: 7 лет
Объявления в работе: 283

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

Что входит в отчет

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

Использовать отчет у партнеров

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/310256986/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/310256986/>. The page title is "Сдается офис (А) в бизнес-центре «Mercedes-Benz Plaza» (Мерседес-Бенз Плаза)". The listing details include the location "Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский пр-кт, 39А", the area "2564 м²", and the price "12 435 400 Р/мес.". The listing is categorized as "Офис" and "Аренда". The page features a large photo of the office interior with the "CORE XP" logo. To the right of the photo, there is a sidebar with a price calculator, a contact number "+7 906 773-49-27", and a section for "Агентство недвижимости CORE XP". The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications, including "File Explorer", "2024.12.31 - File Explorer", "2.Archive - Scenarios", "Mercedes-Benz Plaza", "Аренда офиса 2564м²", "ВКонтакте", "anton.kalio", "SkyLight_office_RD_DIC", "SkyLight_SalesComp_20", and "SkyLight_DCTA_SalesCor". The system clock in the bottom right corner shows the date "10.02.2025" and the time "11:07".

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 18 м²" (Parking space for rent, 18 m²). The location is "Москва, САО, р-н Арбатский, Ленинградский просп., 34А/Д". The listing includes a photo of the parking space, which is a concrete area with yellow markings. The price is listed as "25 000 Р/мес.". The listing also includes contact information for the agent, "7 963 924-48-21", and a button to "Написать" (Write). The listing is dated "Обновлено 7 мая, 13:22".

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/312870668/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 15 м²" (Parking space for rent, 15 m²). The location is "Москва, САО, р-н Беговой, Северный административный округ, ЖК Цирковая площадь". The listing includes a photo of the parking space, which is a concrete area with yellow markings. The price is listed as "23 000 Р/мес.". The listing also includes contact information for the agent, "7 909 998-97-52", and a button to "Написать" (Write). The listing is dated "Обновлено 2 мая, 13:56".

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/312640055/>

Сдается машиноместо, 13,8 м²

Новая САО, р-н Сокольники, ул. Вильямс, 46/2. На карте

Аэропорт: 12 мин. | Р.П.Филипповский: 12 мин. | Станция: 17 мин.

20 000 Р/мес.

Сдать по сниженной цене

Предложите свою цену

Например, 19 400

Цена за метр: 17 292 руб/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: на арендатора

+7 964 792 90-18

Новая только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите: [написать](#)

Написать

История просмотров

Денис Кирюченко

Дополнительные материалы

Остались вопросы по объявлению?

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Показать фото

или узнайте подробности по телефону

+7 964 792 90-18

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/309917363/>

Сдается машиноместо, 9,7 м²

Новая САО, р-н Марьино, ул. Вятковский, 3/2. На карте

Аэропорт: 5 мин. | САО: 5 мин. | Станция: 24 мин.

25 000 Р/мес.

Сдать по сниженной цене

Предложите свою цену

Например, 24 200

Цена за метр: 25 928 руб/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: на арендатора

+7 916 628 35-86

Новая только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите: [написать](#)

Написать

Свойственник

ID 123648758

Остались вопросы по объявлению?

Поясните владельцу объявление и уточните необходимую информацию

Написать

Об объекте

Тип: Машиноместо

Площадь: 9,7 м²

Парковка: Подземная

Статус: Собственность

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/311310708/>

Продается офис (А)
в офисном квартале «STONE Ходынка»

Москва, САО, р-н Хорошево-Мневский, Ходынский Бульвар, 6/2. На карте

7026,4 м²

23 из 23

Площадь: 7026,4 м²

Этаж: 23 из 23

Планировка: Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Оклад населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурные стили зданий
- Точка притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

3759 124 000 R

Скопировать и отправить цену

Предложить свою цену

Например, 3 646 350 000

Цена за метр: 530 000 R

НДС включен: 426 520 000 R

+7 985 125-77-64

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Агентство недвижимости: Хороший Брокер

Искать: Мария Хороший Брокер

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/309086042/>

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

Москва, САО, р-н Битоя, Бульварный проезд, 3/С3. На карте

3 900 м²

4 из 9

Площадь: 3 900 м²

Этаж: 4 из 9

Планировка: Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Оклад населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурные стили зданий
- Точка притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

2 223 000 000 R

Скопировать и отправить цену

Предложить свою цену

Например, 2 156 310 000

Цена за метр: 570 000 R

НДС включен: 370 500 000 R

+7 966 059-17-07

+7 916 969-50-72

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, нажмите «Написать»

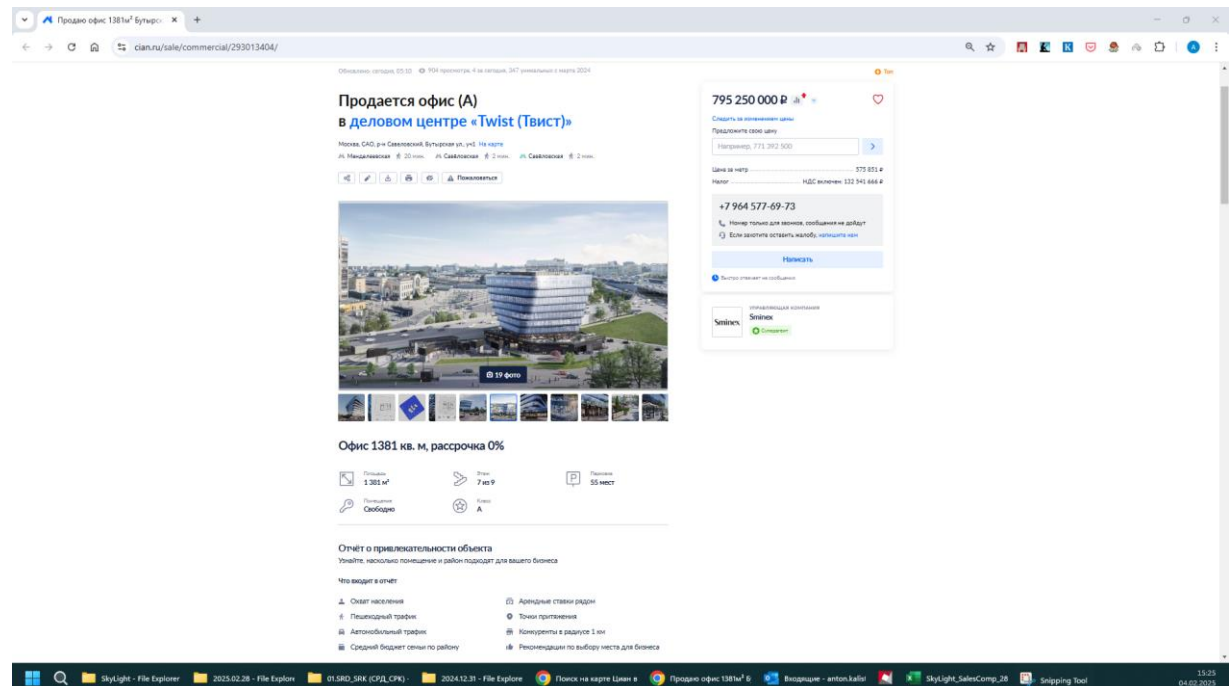
Написать

Агентство недвижимости: Moscow Estate

Искать: Александр Забегалова

Аналог 3

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



Продается офис (А) в деловом центре «Twist (Твист)»

Москва, САО, р-н Саволодский, Втуловский ул., уч. 10. На карте

ул. Менделеевская 8 20 мин. ул. Саволодская 8 2 мин. ул. Саволодская 8 2 мин.

795 250 000 Р

Ссылка на автоматическую цену

Прислать свою цену

Например, 771 302 500

Цена за метр: 575 851 Р

НДС включен: 322 343 668 Р

+7 964 577-69-73

Номер только для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Учредительская компания

Сделка

Комментарий

Офис 1381 кв. м, рассрочка 0%

Площадь: 1381 м²

Этаж: 7 из 9

Помещ.: 55 мест

Помещение: Свободно

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

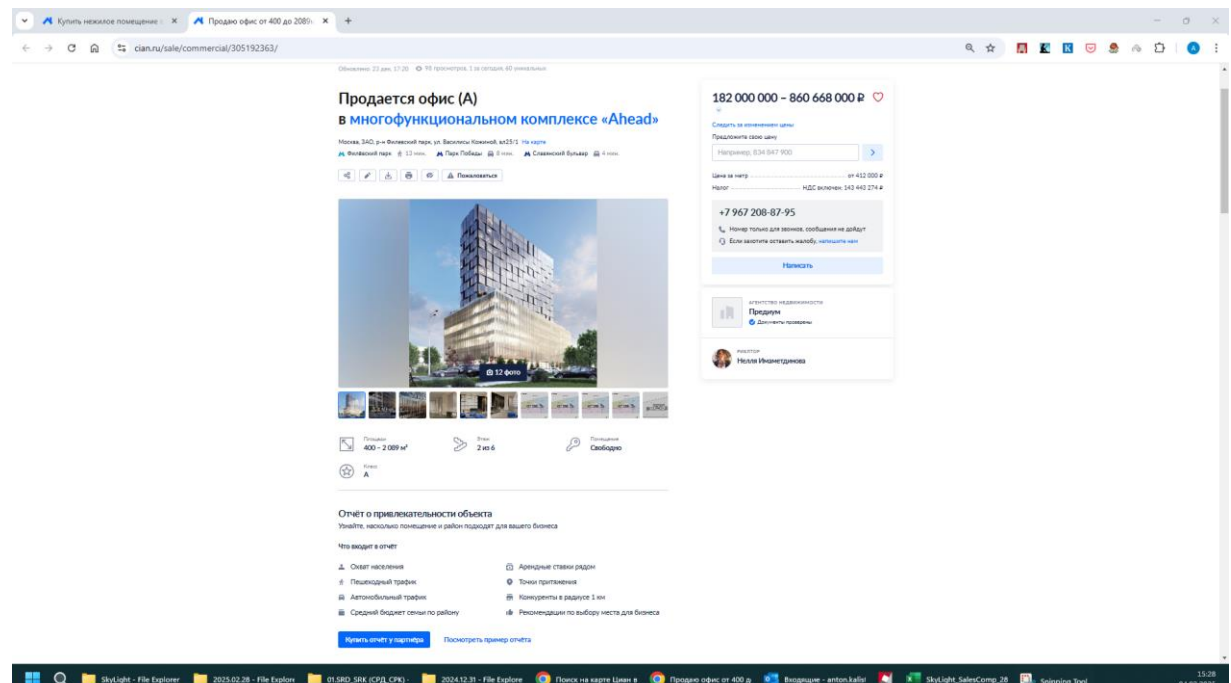
Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

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

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/305192363/>



Продается офис (А) в многофункциональном комплексе «Ahead»

Москва, ЗАО, р-н Восточный, Коломенский, км25/1. На карте

ул. Фёдоровский парк 8 12 мин. Парк Победы 8 8 мин. Саволодский бульвар 4 4 мин.

182 000 000 - 860 668 000 Р

Ссылка на автоматическую цену

Прислать свою цену

Например, 834 947 900

Цена за метр: 432 000 Р

НДС включен: 342 440 274 Р

+7 967 208-87-95

Номер только для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Учредительская компания

Продажа

Деловые контакты

Наталья Умрищанова

Площадь: 400 - 2 089 м²

Этаж: 2 из 6

Помещение: Свободно

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

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

Узнать отчёт у оператора

Посмотреть пример отчёта

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/306761610/>

Продается офис (А)
в бизнес-центре «Space Tower (Спейс Тауэр)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шатурская улица, 27. На карте
Деловой центр - в 12 мин. Деловой центр - в 14 мин. Шатурская - в 7 мин.

181 710 360 -
1 558 296 000 Р

Следите за изменениями цены:
Получайте свои уведомления

Например: 1 511 547 100

Цена за метр: от 670 000 Р
Итого: НДС включен: 259 718 000 Р

+7 966 054-54-46
Намерены купить для бизнеса, сообщите об этом
Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Агентство недвижимости
Продажи

Ректор
Офисный отдел

Планировка: 260 - 2 206,4 м²
Этаж: 8 из 62
Площадь: 1067 мест
Посещение: Свободно
Класс: А

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

Что входит в отчет

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

Купите отчет у специалиста

Посмотреть пример отчета

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/297471777/>

Продается машиноместо, 18,1 м²

Москва, САО, р-н Арбатский, Ленинградский просп., 52. На карте

Аэропорт: 7 мин. | Петровский Парк: 10 мин. | Динамо: 10 мин. | Показать ещё 2

3 200 000 RUB

Создать заголовок объявления

Привлеките свою цену

Например, 3 100 000

Цена за метр: 176 796 RUB/м²

+7 964 567-08-81
+7 903 150-67-55

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

ОСТАТКИ

ID 9077610

Посмотреть 18,1 м²

Посмотреть Подземная

Тип: Машиноместо

Продается большое и удобное машиноместо 18 кв.м на 1-м этаже рядом с лифтовыми холлами. Все документы готовы, быстрый выезд на сделку.

Напишите автору

Связаться со мной | Рассказать о мне | Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Свяжитесь с владельцем или агентом по недвижимости

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/311801549/>

Продается машиноместо, 15,6 м²

Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 39С2. На карте

Динамо: 5 мин. | Петровский Парк: 7 мин. | СДКА: 10 мин.

5 000 000 RUB

Создать заголовок объявления

Привлеките свою цену

Например, 4 800 000

Цена за метр: 320 513 RUB/м²

+7 962 369-90-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

ОСТАТКИ

ID 104489941

Посмотреть 15,6 м²

Посмотреть Подземная

Тип: Машиноместо

продается парковочное место в ж.к. парк

Напишите автору

Связаться со мной | Рассказать о мне | Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

+7 962 369-90-06

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/273058587/>

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., ТАО2 На карте

Средн. 6 10 мин. 12 Красный Баттмен 6 10 мин. Аэропорт 6 10 мин. Показать ещё 2

4 250 000 Р

Создать на основании цены

Предложить свою цену

Например, 4 122 500

Цена за метр: 283 333 руб/м²

+7 966 052-07-53

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Дополнительно ID 43660287

Площадь 15 м²

Помещение Подземная

Тип Машиноместо

Продать машиноместо. Прекрасное здание. Место у ступица позволяет более свободно открывать двери!

Напишите автору

Связаться со мной Рассказать о себе Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

Написать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/308190407/>

Продается машиноместо, 15,1 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Чернышевского, 19 На карте

Аэропорт 6 10 мин. 12 Красный Баттмен 6 10 мин. Показать ещё 2

4 490 000 Р

Создать на основании цены

Предложить свою цену

Например, 4 200 300

Цена за метр: 297 351 руб/м²

+7 985 439-82-45

Специально работает с 19:00 по 23:00

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вас уже ответил на сообщения

Автор объявления Дмитрий Идрисов

Дополнительно

Площадь 15,1 м²

Помещение Подземная

Тип Машиноместо

Машиноместо номер 654, 15,1 м² - увеличенная площадь, у стены. Боле змеда и входа в 14 подъезд.

Напишите автору

Связаться со мной Рассказать о себе Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

+7 985 439-82-45

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Аналог 5

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

Продается машиноместо, 17,7 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12. На карте

ул. ЦОКА - в 13 мин. | ул. Заря - в 17 мин. | Полководец - в 20 мин.

3 979 500 Р

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Наличие: 3 500 000

Цена за метр: 224 820 руб/м²

+7 966 047-19-43

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечают на сообщения

АКТИВНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

STATUS

9 лет

Оценки в работе: 148

Площадь: 17,7 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Прям (Машино место), «ЦСКА» проезд Березовой рощи, д.12, ЖК "Северная Корона". Площадь 17,7 кв.м. Подземный паркинг. Сухой, отопительный. Охрана. Продажа. Собственность.

Напишите автору

Связаться со мной | Кликните мой номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону: +7 966 047-19-43

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию

Аналог 6

<https://www.cian.ru/sale/commercial/309409462/>

Продается машиноместо, 14,8 м²

Москва, САО, р-н Арбатский, Ленинградский пр-кт, 34/35. На карте

ул. Демьяна - в 8 мин. | ул. Петровский Парк - в 11 мин. | ул. Савельевская - в 14 мин.

3 800 000 Р

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Наличие: 3 600 000

Цена за метр: 256 757 руб/м²

+7 967 038-99-01

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

СОВЕРШЕННЫЙ

ID 106176919

Площадь: 14,8 м²

Тип: Машиноместо

Удобное отдельное машино место без соседних машин, находится между подъездами 1 и 2 корпуса 35, установлен рулетный шар.

Напишите автору

Связаться со мной | Кликните мой номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону: +7 967 038-99-01

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**





ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084916/24**

«19» июня 2024

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Лебедев Константин Алексеевич Паспортные данные: Адрес регистрации: E-mail: konstantin.lebedev@cpwpr.ru Тел.: +7(985)784-47-05
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. E-mail: prof-msk@ingos.ru; Тел.: +7(499)973-92-03
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» июня 2024 года по «30» июня 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 05.07.2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Греческие 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) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Е.Ю. Архангельский

Исп. Надирова И.Г., тел.: 27545



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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	28.02.2025
Дата начала построения денежных потоков	01.03.2025
Рыночная стоимость (округленно)	1 400 000 000 Р один миллиард четыреста миллионов
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	411 613 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	1 400 198 192 Р
Стоимость реверсии	1 897 106 097 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	557 767 Р
NOI 1-го года	131 750 497 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	126 405 173 Р
ERV 1-го года	153 740 025 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	9,41%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,03%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,98%
GLA	3 401,25 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффициент свободных площадей	0,00%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	4,52%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	2,25%
Премия за управление	2,25%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	2,19%
Ставка дисконтирования	15,25%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

Офис	42 900 Р	15,25%
Парковка	217 400 Р	15,25%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	28.02.2026	6,45%
Рост, год 2	28.02.2027	4,10%
Рост, год 3	28.02.2028	4,00%
Рост, год 4	28.02.2029	4,00%
Рост, год 5	28.02.2030	4,00%
Рост, год 6	28.02.2031	4,00%
Рост, год 7	28.02.2032	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ); ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2025	8,30%
Рост, год 2	2026	4,10%
Рост, год 3	2027	4,00%
Рост, год 4	2028	4,00%
Рост, год 5	2029	4,00%
Рост, год 6	2030	4,00%
Рост, год 7	2031	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	22 796 569 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	520 419 924 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	131 750 497 Р	9,41%
2-й год	148 082 878 Р	10,58%
3-й год	158 392 727 Р	11,31%
4-й год	164 658 655 Р	11,76%
5-й год	171 675 015 Р	12,26%
6-й год	178 972 029 Р	12,78%
7-й год	187 123 126 Р	13,37%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

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

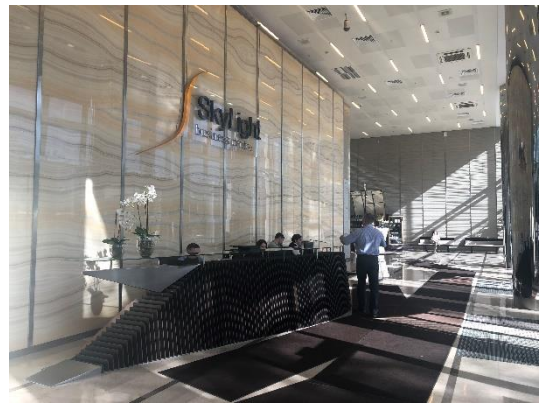
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУС ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 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 ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ	
	0,00				3 401,25			1,16		36 717 Р	11 059 094 Р	10 771 663 Р	37 282 Р	138 594 922 Р	5,00%	100,00%	42 900 Р	153 740 025 Р	100,00%		
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные и парковочные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»																					
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																					
ПЕРИОД		1				2				3				4				5			
		01.03.2025 31.05.2025 2025/2025				01.06.2025 31.08.2025 2026/2027				01.09.2025 31.10.2025 2027/2028				01.12.2025 31.05.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2028/2029			
		01.09.2025 30.11.2025 2026/2027				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030			
		01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029			
		01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028			
		01.06.2026 31.08.2026 2028/2029				01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 2027/2028				01.06.2026 31.08.2026 2028/2029			
		01.09.2026 30.11.2026 2029/2030				01.12.2025 28.02.2026 2028/2029				01.03.2026 31.05.2026 202											

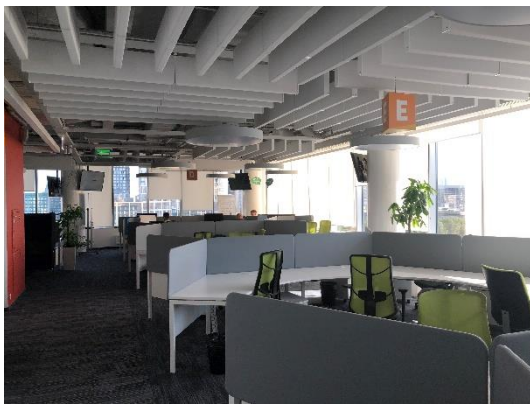
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



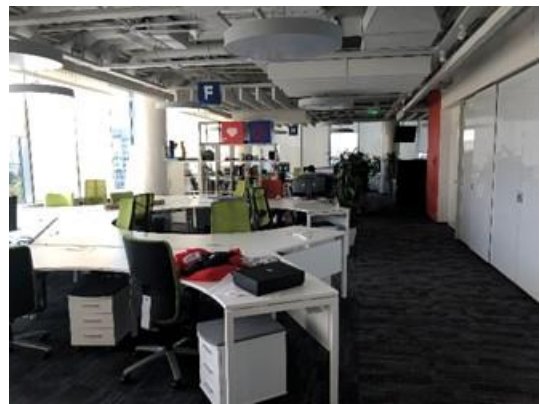
Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения (на 9 этаже)



Офисные помещения (на 8 этаже)



Подземный паркинг (на -5 этаже)



Подземный паркинг (на -4 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3619		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-805		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	971.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116928862.64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000.41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

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

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3619		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Грухина Елена Александровна		

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

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3619	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Раздел 8 Лист 6

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

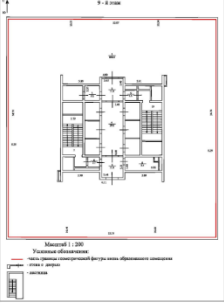
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3619		Номер этажа (этажей): 9	

Технический план помещения

Лист № 4

Лист плана

9 - 9 этаж



Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

— граница земельного участка, образуемого кадастровым участком

— граница здания

— граница помещения

Масштаб 1

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

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3623		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-800		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	971.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116974071.95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77.00.0000000.41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Юридический департамент Федеральной кадастровой палаты
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Лист 2

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Юридический департамент Федеральной кадастровой палаты
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

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

Лист 5

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

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

Лист № 8

технический план помещения

План этажа

8 - 8 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- граница земельного участка, образуемого помещением
- граница земельного участка
- граница участка

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ Согласие №218301865400 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277021			
Кадастровый номер:	77-09-0005008:3735		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-857		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Был ли жилой помещением:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4797906,7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ "ИИ" М.П. Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ "ИИ" М.П. Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 701

М.П.
Копия выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Лист 4

Помещение

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 701

М.П.
Копия выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Лист 5

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

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 701
М.П.
Кодификатор: 21850186549877008482202314157477
Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

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

Лист № 6

План этажа



Масштаб 1

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 701
М.П.
Кодификатор: 21850186549877008482202314157477
Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
	М.П. Бюро технической инвентаризации Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
	М.П. Бюро технической инвентаризации Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008.3738-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.10.2022 12:00:34	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008.3738-77/051/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.Д. 77-09-0005008.3738-77/051/2022-4 Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008.3738-77/051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 М.Д. 77-09-0005008.3738-77/051/2022-1 Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

				Лист 5
Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024				
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3738		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.		отсутствуют	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СРЕДСТВОм СЕРТИФИКАТА №

М.П.

Содержит электронную подпись в формате X.509 (RFC 2531) с сертификатом в формате X.509 (RFC 2531) и сертификатом в формате X.509 (RFC 2531)

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277024			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3738		Номер этажа (этажей): 5	
Лист № 4 жилищный план помещения Дом № 10-А Этаж 5			
Масштаб 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА: 50 Сгенерировано: 21.03.2023 08:59:00 Код документа: 77:09:0005008:3738:1277024 Код документа: 77:09:0005008:3738:1277024 Действительно с: 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

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

Лист 2

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

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

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3743			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Сбережения Плюс", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3743-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:46
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:46
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		Копия выдана: 21.05.2022 по 10.08.2023 Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3743			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		Копия выдана: 21.05.2022 по 10.08.2023 Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ МП КОМПЕТЕНТНОЕ ПЕРСОНАЛЬНОЕ СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действительно: с 10.05.2022 по 10.08.2023	

	ДОКУМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКАЗНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СНБ-01080101/ЕРР/060606.010_001 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНИЧЕСКИМ ВОПРОСАМ БЕЗОПАСНОСТИ РАБОТЫ Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИЯ

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

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3757	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 361

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОНСТАНТИНОВ ЧЕСТИСЛАВ СЕРГЕЕВИЧ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3757		Номер этажа (этажей): 5	

Лист № 6



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 361

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОНСТАНТИНОВ ЧЕСТИСЛАВ СЕРГЕЕВИЧ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3769		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-866		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	481609,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-09-0000000.41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218501362408 М.П. 7070485202241112472 Идентификатор: 962497463458 С.П. 962497463458 С.П. 962497463458 Р	
	Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1269411			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3769		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трухина Елена Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218501362408 М.П. 7070485202241112472 Идентификатор: 962497463458 С.П. 962497463458 С.П. 962497463458 Р	
	Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1269411			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3769		Номер этажа (этажей): 5	
Лист №4 технический план План этажа  Масштаб 1:200 Материал изготовления: - полипропиленовый пластик с мат. фактурой покрытия - полипропиленовый пластик			
Масштаб 1			
Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	Инициалы, фамилия
		Сертификат: 218303632608-МД-003098020201147476 Действие: 06.07.2025 15:29:25, 77:09:0005008:3769	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	

valuation.cmwp.ru