

ОТЧЕТ №20210601-КВ/20 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

31.01.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.01.2026

31.01.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 20 от 16.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.

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

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

Оценка выполнена по состоянию на 31.01.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 31.01.2026 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 676 000 000 руб.¹

Один миллиард шестьсот семьдесят шесть миллионов рублей

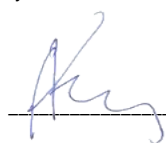
Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в разделе 8 данного отчета («Распределение итоговой стоимости»).

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

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

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

С уважением,



Антон Калистратов²

Старший Директор

Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru



¹ или 501 781 руб. за 1 кв.м общей площади помещений (в разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 442 066 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 789 548 руб. за 1 м/м.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 20 от 16.01.2026 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность	23
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	32
2.4.3. Площади	34
2.4.4. Арендаторы	34
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	36
4.1.1. Макроэкономика	36
4.1.2. Рынки капитала	41
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	44
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	53
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	56
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	58
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	58
5.1.1. Методология оценки	58
5.1.2. Проведение процедуры согласования	58
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	59
5.2. Доходный подход	59
5.3. Сравнительный подход	70
5.4. Затратный подход	77
6. Согласование результатов оценки	78
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	79
8. Распределение итоговой стоимости	80

Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	81
Приложение 2. Копии документов оценщика	93
Приложение 3. Финансовая модель.....	97
Приложение 4. Фотографии объекта.....	99
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	100

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 20 от 16.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

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

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 20 от 16.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	1 666 000 000 р.
Сравнительный подход, руб.:	1 686 000 000 р.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ дата составления 31.01.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.01.2026 г. она составляет:

1 676 000 000 руб.

Один миллиард шестьсот семьдесят шесть миллионов рублей

или

501 781 руб. за 1 кв.м общей площади помещений³

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни заказчик, ни третьи лица не могут использовать отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.

³ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 442 066 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 510 962 руб. за 1 м/м.

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

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 3 340,1 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, строение 80. Полный перечень помещений представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2». Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 335,92 / 10 054) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005008:105, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора № М-09-047672 от 15 сентября 2015 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 31.01.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.01.2026 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Калистратов Антон Владимирович

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 20 от 16.01.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

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

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 20 от 16.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB от 01.06.2021 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

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

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 7

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/21216/25 действует с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

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

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

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

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

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

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

2.3. Местоположение

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

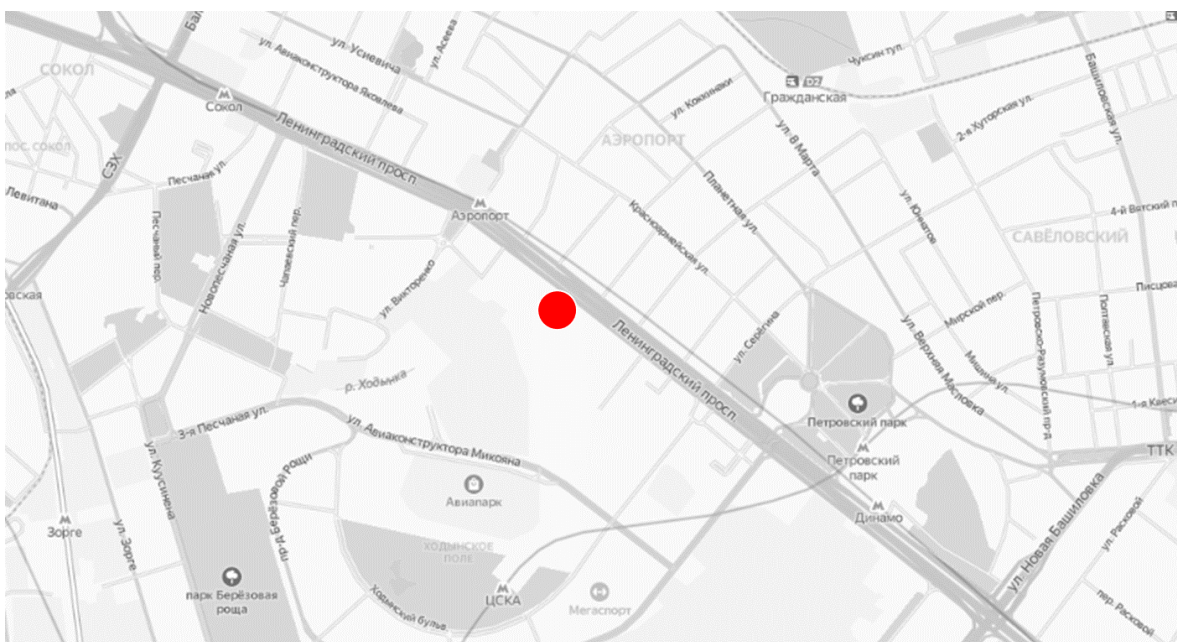
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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



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

Транспортная доступность



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

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

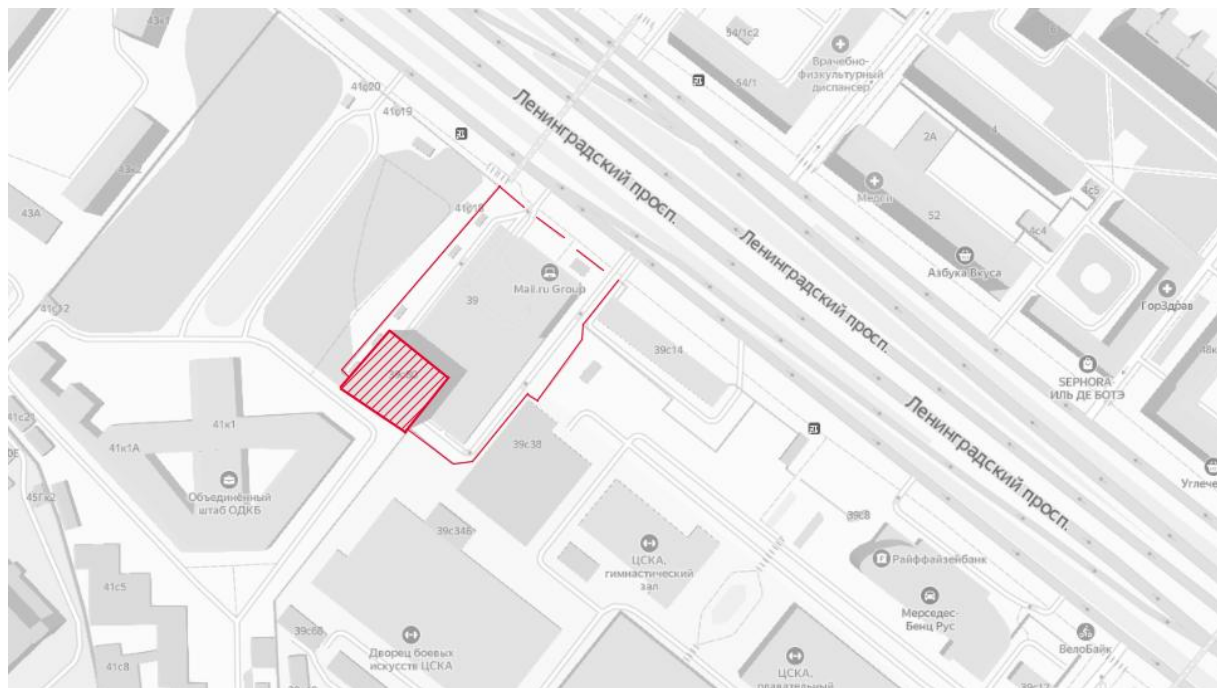
км к юго-востоку расположена развязка с Третьим транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

Видимость

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

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

Экологические характеристики территории

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

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

Выводы

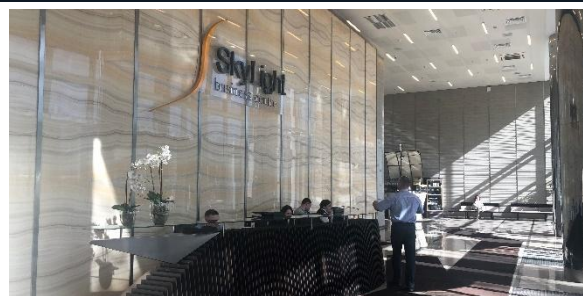
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

2.4. Характеристики

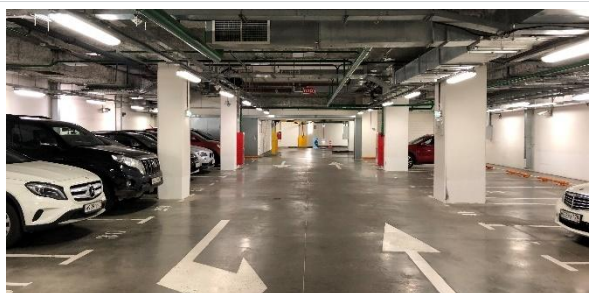
ТАБЛИЦА 9



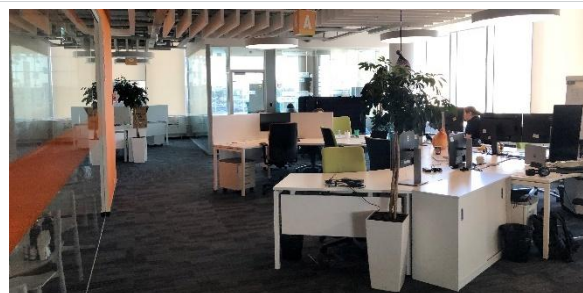
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

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

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

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

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 20 от 16.01.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 20 от 16.01.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв.м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	3 340,1 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	2 467 кв.м
Год ввода в эксплуатацию	2012 г.
Этажность	Башня Б имеет 27 надземных и 5 подземных этажей. Оцениваемые помещения расположены на надземных этажах 8 и 9, а также на -5 и -4 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв.м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковровин/плитка, покраска стен

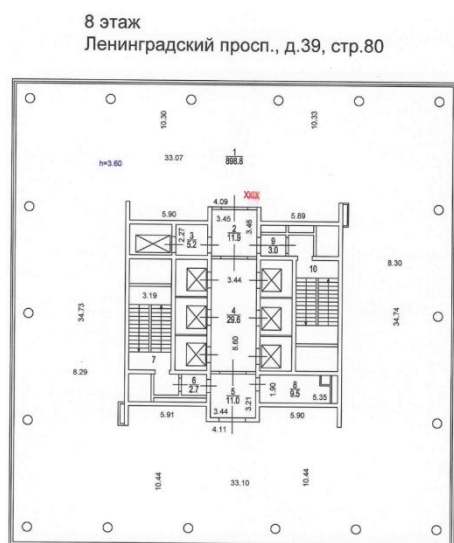
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная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

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

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

Типовые поэтажные планы

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



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Помещения

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 20 от 16.01.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

Земельный участок

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

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

ТАБЛИЦА 11

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

Источник: данные Заказчика

Нижe представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 12

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

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

Оцениваемые имущественные права

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

Инженерные системы и коммуникации

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 13

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:		3 340,1 кв.м
• офисные помещения	•	2 914,9 кв.м
• 36 парковочных машиномест	•	425,2 кв.м

Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест в паркинге)	3 401,25 кв.м
---	---------------

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

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

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

ТАБЛИЦА 14

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

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 15

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

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

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

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

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

4.1.1. Макроэкономика

На протяжении II—III кв. 2025 г. инфляционные индикаторы находились в «зеленой зоне», то есть существенно ниже показателей 4-х предыдущих лет и вблизи целевой траектории. Дезинфляционный эффект «крепкого» рубля сохраняется, среди основных проинфляционных факторов остаются высокие инфляционные ожидания населения и спрос со стороны госсектора. Индекс потребительских цен в сентябре составил 0,34% к предыдущему месяцу, что соответствует 7,99% г/г.

В результате устойчивых дезинфляционных тенденций в III кв. 2025 г. Совет директоров Банка России дважды снижал ключевую ставку: с 20% годовых в начале квартала до 17% годовых на 12 сентября. Прогнозы ставки регулятора на 2025 г., сделанные участниками Макроэкономического опроса ЦБ в октябре, предполагают сохранение ставки на текущем уровне вплоть до декабрьского заседания ЦБ.

Кредитный канал денежно-кредитной политики в III квартале сохранил стимулирующее воздействие на сберегательную активность населения, несмотря на постепенное снижение ключевой ставки. Кредитный импульс в целом снижается. Активного вывода средств с депозитов пока не происходит.

Снижение инфляционного давления в 2025 году удалось достичь ценой «резкой стабилизации» экономического роста. ВВП во II квартале* 2025 года показал снижение до 1,2% в реальном выражении за счет продолжения охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей.

В III квартале 2025 г. отечественная валюта взяла курс на ослабление позиций на волне ухудшения геополитических ожиданий, снижения объема нефтегазовых доходов и сальдо внешней торговли. Курс доллара составил 82,9 рублей в конце сентября. Баланс факторов, влияющих на курс, складывается в пользу дальнейшего ослабления рубля.

29 сентября Минэкономики РФ направил в Госдуму проект федерального бюджета РФ на 2026-2028 гг.** Ключевыми особенностями документа являются снижение бюджетного импульса и изменения в налоговом законодательстве. В рамках бюджетного пакета учтено повышение НДС с 20% до 22% и снижение порога по выручке для применения упрощенной системы налогообложения (УСН) с 60 до 10 млн руб., начиная с 1 января 2026 г.

Инфляция. Полгода в «зеленой» зоне.

Благодаря устойчивым дезинфляционным тенденциям ЦБ продолжил цикл смягчения денежно-кредитной политики. Тем не менее, баланс рисков остается смещенным в сторону проинфляционных. В 2026 году в случае принятия Госдумой проекта федерального бюджета РФ* будет обеспечена сонаправленность векторов монетарной и бюджетной политики. В свою очередь это позволит увеличить прозрачность для принятия решений и позволит закрепить дезинфляционные тенденции, которых удалось достичь в 2025 г.

Продолжение снижения ключевой ставки

Инфляция в III кв. 2025 г. находилась вблизи целевой траектории. Индекс потребительских цен в сентябре составил 0,34% к предыдущему месяцу, что соответствует 7,99% г/г.

На протяжении II—III кв. инфляция была существенно ниже показателей предыдущих лет (см. график «Компоненты текущей инфляции»). В результате в III кв. 2025 г. Совет директоров Банка России дважды снизил ключевую ставку: с 20% годовых в начале квартала до 17% годовых на 12 сентября.

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

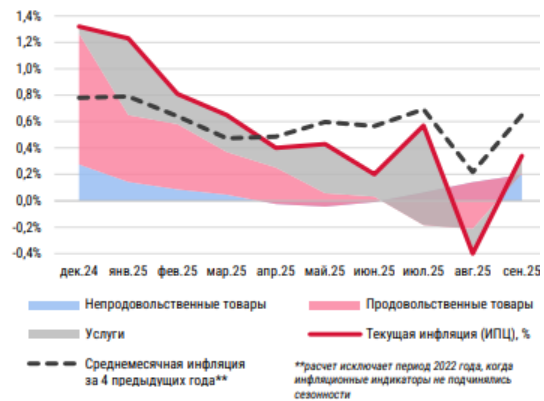
Несмотря на общее снижение экономического роста и сохраняющийся эффект «крепкого» рубля, среди основных проинфляционных факторов остаются высокие инфляционные ожидания населения и спрос со стороны госсектора.

Прогнозы ставки регулятора на 2025 г., сделанные участниками Макроэкономического опроса ЦБ в октябре, предполагают сохранение ставки на текущем уровне вплоть до следующего, декабрьского заседания ЦБ.

Инфляционные индикаторы, % г/г



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



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Вклад секторов в инфляцию

Цены на продовольственные товары к концу III кв. показали рост, превышающий сезонность. Рост цен можно назвать догоняющим, так как в летние месяцы цены снизились сильнее, чем в прошлые годы, что было отчасти вызвано эффектом укрепления рубля, который оказался исчерпан к концу квартала.

В непродовольственном сегменте весеннее снижение цен на товары с умеренной и сильной зависимостью от импорта, главным образом — на электронику, сменилось на возобновление роста в связи с постепенным восстановлением спроса в III квартале.

В сфере услуг на рост цен повлияли традиционные июльские индексации ЖКХ, которые в 2025 г. оказались двузначными.

Кредитование. Подушка безопасности

Кредитный канал денежно-кредитной политики в III квартале сохранил стимулирующее воздействие на сберегательную активность населения, несмотря на постепенное снижение ключевой ставки.

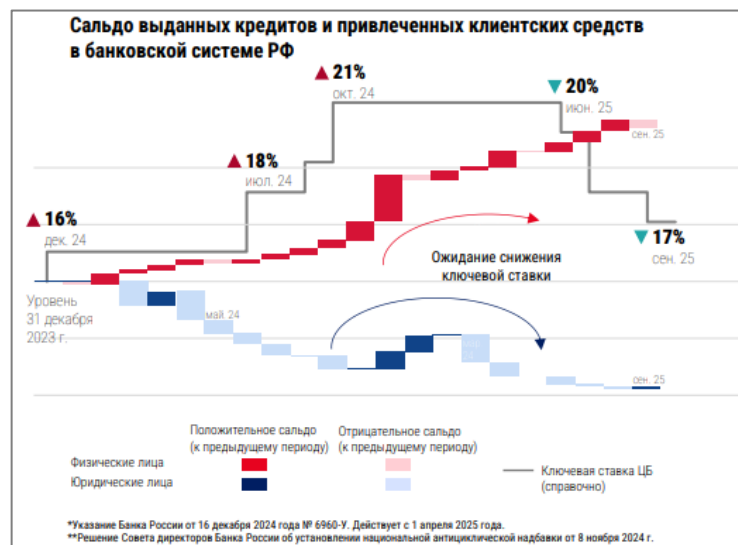
Активного вывода средств с депозитов пока не происходит. Кредитный импульс в целом снижается, при этом темпы прироста кредитного портфеля и суммы средств на депозитах к сентябрю 2025 года сравнялись как у физических, так и у юридических лиц.

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.				
	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2023	30 %	14 %	42 %	25 %
2024	10 %	4 %	52 %	19 %
Август 2025 г.	4 % ▽	-14 % ▽	17 % ▽	8 % ▽

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

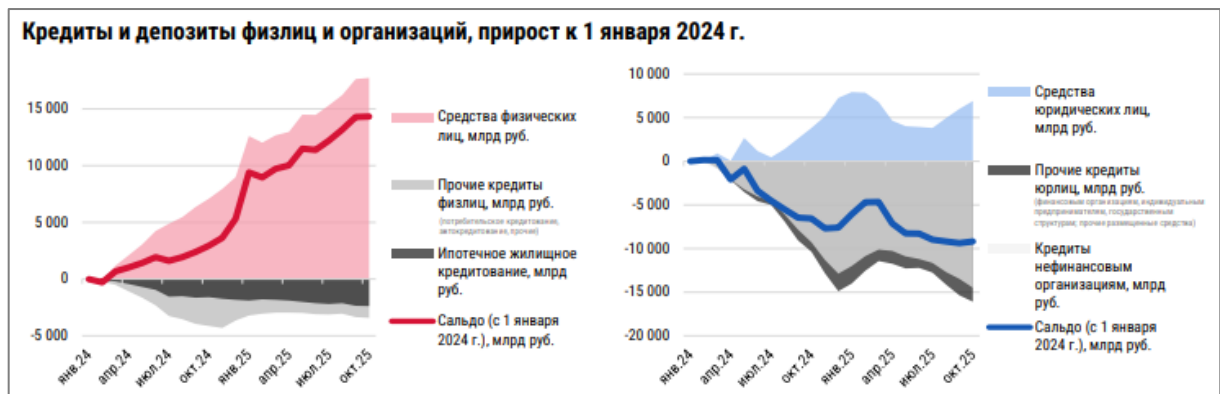
Снижение ставок по депозитам с начала года способствовало снижению сберегательной активности населения.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Активного вывода средств с депозитов пока не происходит. На счетах юридических лиц наблюдается консолидация средств, что говорит о стратегии создания «подушки» безопасности для поддержки операционной деятельности в следующем году.

Выдача новых кредитов продолжается в основном за счет корпоративного сегмента и ипотеки — на фоне снижения ставок. Сдерживанию галолирующего роста выданных кредитов способствуют макропруденциальные надбавки ЦБ* в отношении крупных компаний с повышенной долговой нагрузкой. Дополнительно амплитуда кредитного импульса сдерживается надбавкой к нормативам достаточности капитала банков, которая была повышена** 1 июля с 0,25% до 0,5%.

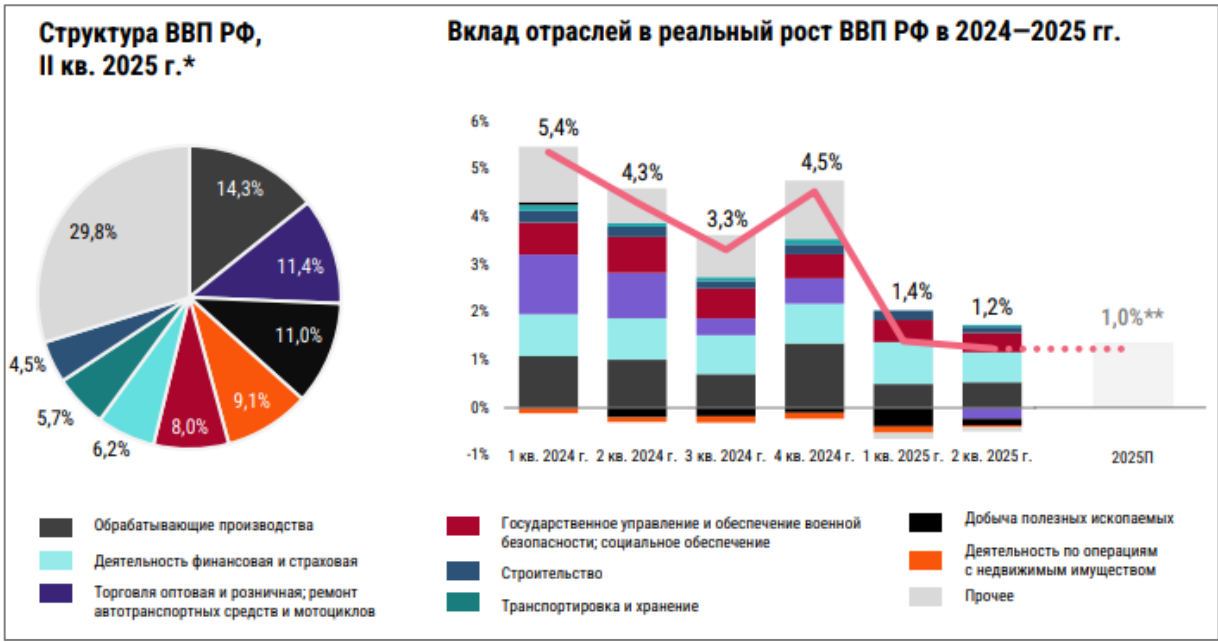


Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Экономический рост

Рост ВВП во II квартале 2025 года показал снижение до 1,2% в реальном выражении за счет продолжения охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей, что согласуется со сценарием «мягкой посадки» экономики.

Постепенный выход из жестких денежных условий и компенсация недополученных нефтегазовых доходов государственными заимствованиями на внутреннем рынке будут способствовать частичному восстановлению спроса и стабилизации роста ВВП на отметке в 1% по итогам 2026 г.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Первое полугодие. Резкая стабилизация.

Замедлению экономики в I полугодии 2025 г. способствовало как снижение оборотов добывающей отрасли, связанное со снижением цен на энергоносители, так и снижение внутреннего потребления: реальный рост добавленной стоимости оптовой и розничной торговли в I и II кварталах 2025 г. сменился с нулевого на отрицательный (-2% к прошлому году в реальном выражении).

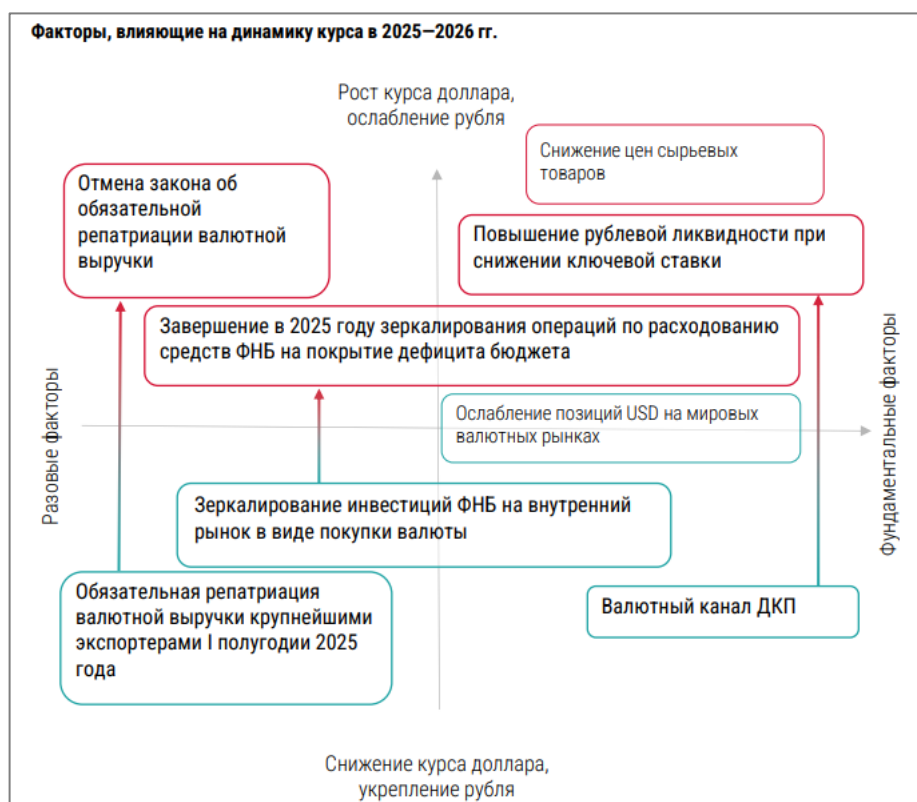
Обработывающая промышленность продолжила поддерживать рост ВВП, однако опережающая динамика по-прежнему была сосредоточена в сегменте отраслей, ориентированных на государственный спрос и импортозамещение.

Лидером по росту валовой добавленной стоимости остается финансовая и страховая деятельность на фоне обслуживания кредитов и роста сбережений населения. При этом реальный рост отрасли обеспечен в основном дефляционным эффектом, связанным с сужением чистой процентной маржи банков.

Прогнозы аналитиков по годовому росту ВВП снова снизились и составляют 1,0%.

Курс рубля

В III квартале 2025 г. отечественная валюта взяла курс на ослабление позиций на волне ухудшения геополитических ожиданий, снижения объема нефтегазовых доходов и сальдо внешней торговли. Курс доллара к концу сентября вырос на 5% к минимальному среднемесячному значению 2025 года, зафиксированному в июне. В проекте бюджета* на 2026 год заложено консервативное ослабление российской валюты (среднегодовое значение) на 10% к текущим котировкам.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

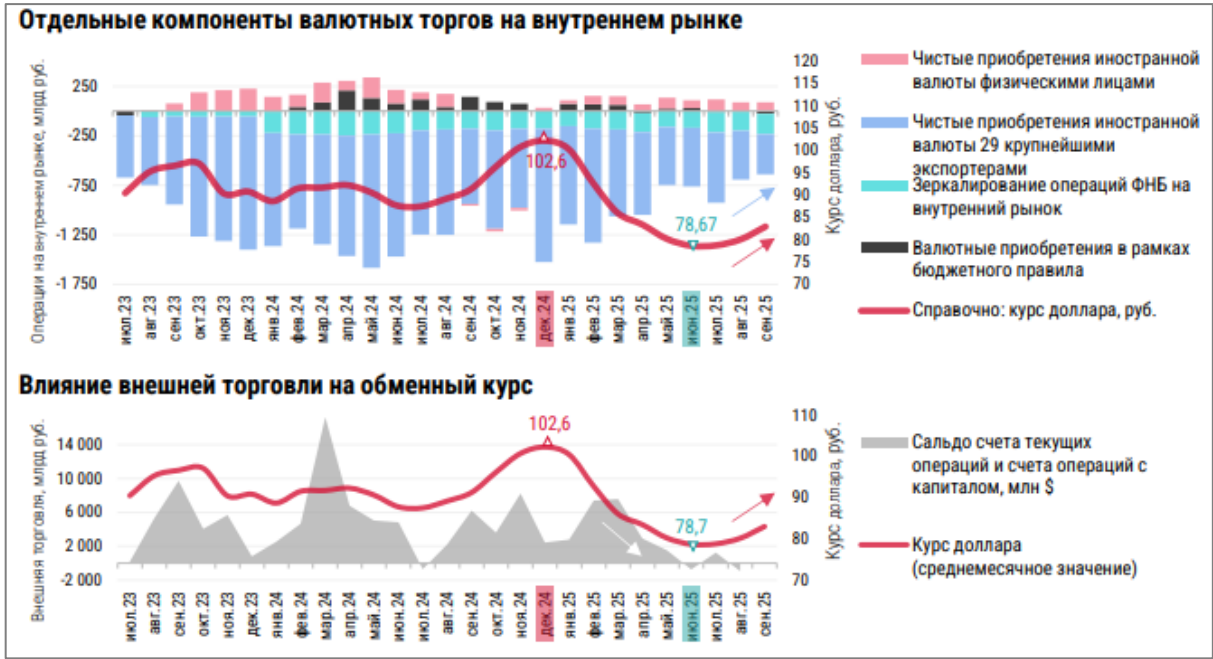
Курс рубля. Эффект 2022 года

Взаимосвязь курсовой динамики с ключевой ставкой в 2025 году демонстрирует сходство с ситуацией 2022 года, когда на протяжении нескольких кварталов рынок так же существовал в условиях сильно укрепившегося рубля. Как и в 2022, снижение ставки регулятора уже сопровождается ослаблением национальной валютой. Фундаментальными предпосылками дальнейшего ослабления национальной валюты являются снижающиеся объемы валютной выручки экспортеров и выход сальдо внешней торговли в отрицательную зону.

Дисклеймер

На графике валютных торгов 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 влияло исполнение закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, продленного до 30 апреля 2026 года [ПП РФ от 22.05.2025 года №771], однако в августе 2025 года норматив продажи был обнулен [ПП РФ от 14.08.2025 года №1210].



Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита и инвестиций в разрешенные активы в 2023-2024 гг. Начиная с 2025 года средства ФНБ не используются для покрытия бюджетного дефицита. Операции физических лиц отражают ожидания населения от динамики курса.

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

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

4.1.2. Рынки капитала

Сумма инвестиций



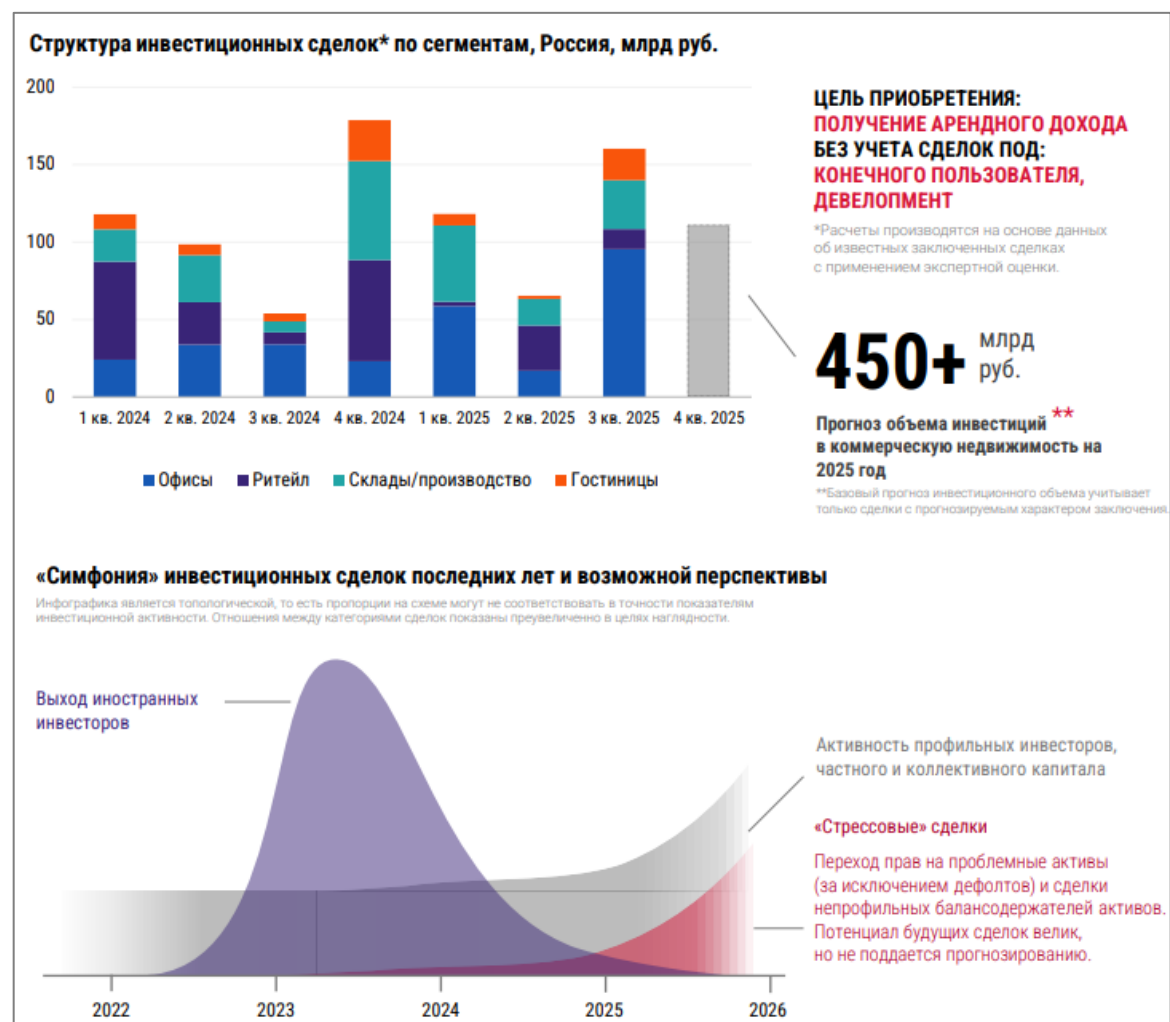
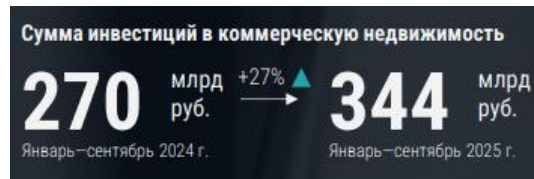
*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения — инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.

Инвестиционные сделки

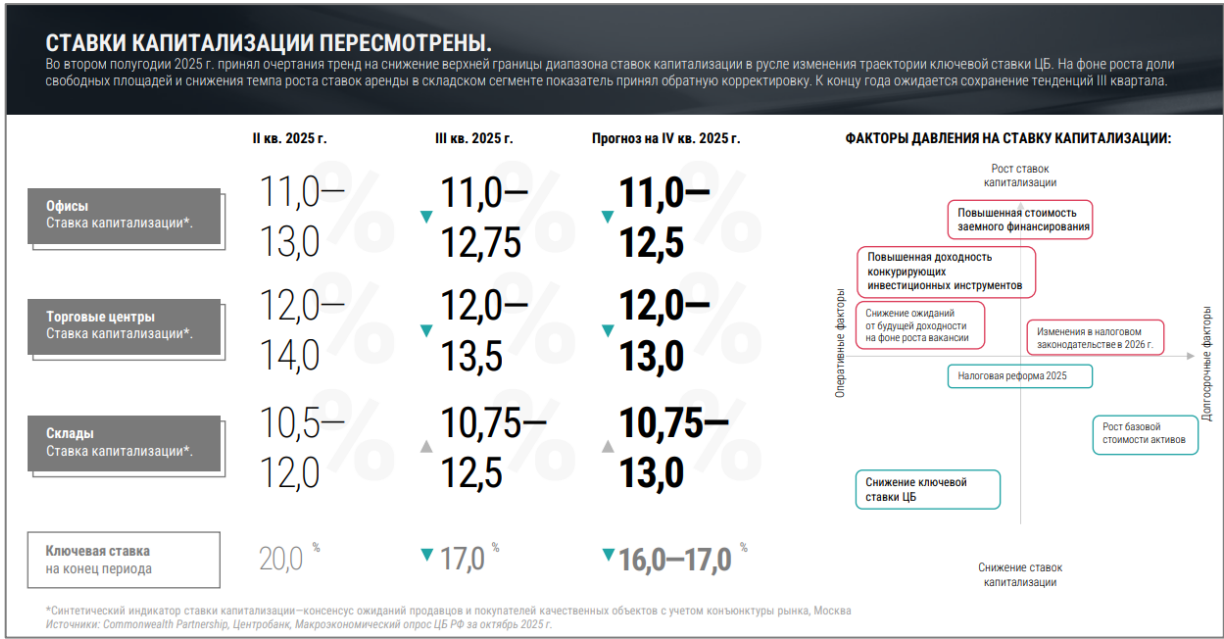
III квартал 2025 года показал контрсезонный рост инвестиционной активности. Драйверами роста выступили приобретения трофейных активов, форвардные сделки в складском сегменте и коллективные инвестиции. Лидерство по инвестициям одержал офисный сегмент.

Начало цикла снижения ключевой ставки, определившее старт корректировки ставок капитализации, стало одним из катализаторов завершения переговорных процессов по ряду сделок, что объясняет всплеск инвестиционной активности. Тем не менее, значительная часть сделок III квартала имеют стрессовую природу.

В среднесрочной перспективе влияние жестких денежнокредитных условий на инвестиционную активность остается определяющим. Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

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 Москвы⁶

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

Январь—сентябрь 2025 г. (Классы Prime, A, B)

20,9 МЛН КВ. М

Общее предложение
офисных площадей

4,7 %

Доля свободных площадей

957 ТЫС. КВ. М

Сумма купленных и
арендованных площадей**

291 ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение
классы Prime, A, B

497 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

414 179 руб./
КВ. М

Средневзвешенная цена продажи***,
классы Prime, A, B

30 432 руб./
КВ. М / год

Средневзвешенная базовая ставка
аренды*, классы Prime, A, B

Индикатор в разбивке по классам:

Класс Prime — 52 893 руб. / кв. м / год
Класс A — 36 174 руб. / кв. м / год
Класс B — 24 598 руб. / кв. м / год

Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

- 95% нового строительства первых девяти месяцев 2025 года было введено в эксплуатацию в третьем квартале, крупнейшие объекты — штаб-квартиры. Несмотря на активный ввод во второй половине года, новое строительство не достигнет того уровня, который ожидался в начале 2025 года.
- Доля свободных площадей на конец III кв. 2025 г. составила 4,7%, показав рост по сравнению с 2024 годом на 0,7 п. п. Ввиду незначительной вакансии в объектах, заявленных к вводу до конца года, по итогам 2025 года мы не ожидаем существенных корректировок в значении показателя по итогам IV кв. 2025 г.
- Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам I—III кварталов 2025 г. продемонстрировала рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основные корректировки арендных ставок уже реализовались, однако мы прогнозируем умеренное повышение показателя в IV квартале за счет завершения закрытия части сделок в премиальных объектах.
- По итогам I—III кварталов сумма купленных и арендованных площадей оказалась на 44% ниже, чем за аналогичный период прошлого года. Итоговый показатель 2025 года ожидается почти в 2 раза ниже, чем в прошлом году, когда были заключены рекордные сделки с участием государственных структур.

⁶ CMWP Marketbeat, Q3 2025

- Сегмент гибких офисов демонстрирует динамику, схожую с классическими офисами. По итогам III кв. 2025 г. наблюдается значительное снижение спроса, увеличение доли свободных площадей и опережающий рост арендных ставок по сравнению с прошлым годом.
- По итогам III квартала чистое поглощение вышло в положительную зону за счет ввода в эксплуатацию заполненных объектов. Индикатор останется в «зеленой» зоне в 2025 году. В 2026 году совокупный объем чистого поглощения ожидается ниже уровня 2025 года вследствие ограниченной деловой активности. В 2027 году прогнозируется рост показателя, что будет означать выход рынка из инерционной фазы.

ПРОГНОЗ

К концу III квартала 2025 года на фоне ограниченной деловой активности рынок продолжил замедляться и перешел в фазу неустойчивого равновесия – состояние, при котором не происходит резких колебаний в значениях ключевых индикаторов, однако рынок стоит на пороге перемен, которые приведут к изменению показателей. Сумма купленных и арендованных офисных площадей к концу года ожидается на уровне 1,38 млн кв.м, что почти в 2 раза ниже результата прошлого года. Мы прогнозируем, что доля свободных площадей к концу года покажет незначительный рост на 0,1 п. п. и составит 4,8%. Ключевым фактором, который будет сдерживать рост показателя, выступит ввод уже законтрактованных объектов и штаб-квартир. Новое строительство к концу 2025 года достигнет 640 тыс. кв.м, что более чем в 2 раза ниже объема ввода, заявленного девелоперами в начале года. Основная часть роста ставок аренды, заложенная в прогноз, реализовалась к концу III квартала. По итогам 2025 года ожидается увеличение индикатора до 30 432 руб. / кв.м / год. Однако при условии закрытия потенциальных сделок в высокобюджетном сегменте в IV квартале можно увидеть технический рост индикатора на более 30% по сравнению с 2024 годом.

В 2026 году рынок войдет в инерционную фазу. Несмотря на ожидаемое плавное снижение ключевой ставки, позитивное отражение на рыночную активность наступит с временным лагом, и весь 2026 год офисный сегмент будет находиться под давлением. Таким образом совокупный объем сделок ожидается на уровне 1,3 млн кв.м, а значительная часть активности придется на В класс.

Несмотря на снижение суммы купленных и арендованных площадей в 2026 году, ожидается, что реализация отложенного спроса придется на вторую половину 2027 года. Благодаря ожидаемому смягчению денежно-кредитной политики в прогнозе на 2027 год заложены признаки восстановления спроса.

Ключевые индикаторы. Москва (Классы А и В)

ТАБЛИЦА 16

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2024	Январь – сентябрь 2025	Прогноз на 2025	Прогноз на 2026	Прогноз на 2027
Новое строительство, кв.м	585 074	497 004	640 000	440 000	700 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв.м	2 532 573	956 930	1 380 000	1 300 000	1 800 000
Ставка аренды*, р./кв. м/год	24 211	30 432	30 916	29 623	30 517
Доля свободных площадей	4%	4,7%	4,8%	5,4%	5,0%
Чистое поглощение, кв.м	1 214 547	290 680	472 369	294 325	746 971

* Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

95% нового строительства I–III кв. 2025 г. было введено в эксплуатацию в третьем квартале, крупнейшие объекты – штаб-квартиры. Несмотря на активный ввод во второй половине года, новое строительство не достигнет того уровня, который ожидался в начале 2025 года.

В III квартале 2025 года офисный рынок недвижимости Москвы пополнился 473 тыс. кв.м, что эквивалентно 95% объема ввода с начала года. Традиционно новое строительство второй половины года превосходит

аналогичный показатель первых шести месяцев. За последние 10 лет исключение составили лишь 2021 и 2024 годы.



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Доля свободных площадей в объектах, введенных в 2025 году, составила 12%. Структура заявленных к вводу до конца года объектов не предполагает нивелирования дефицита предложения на рынке.

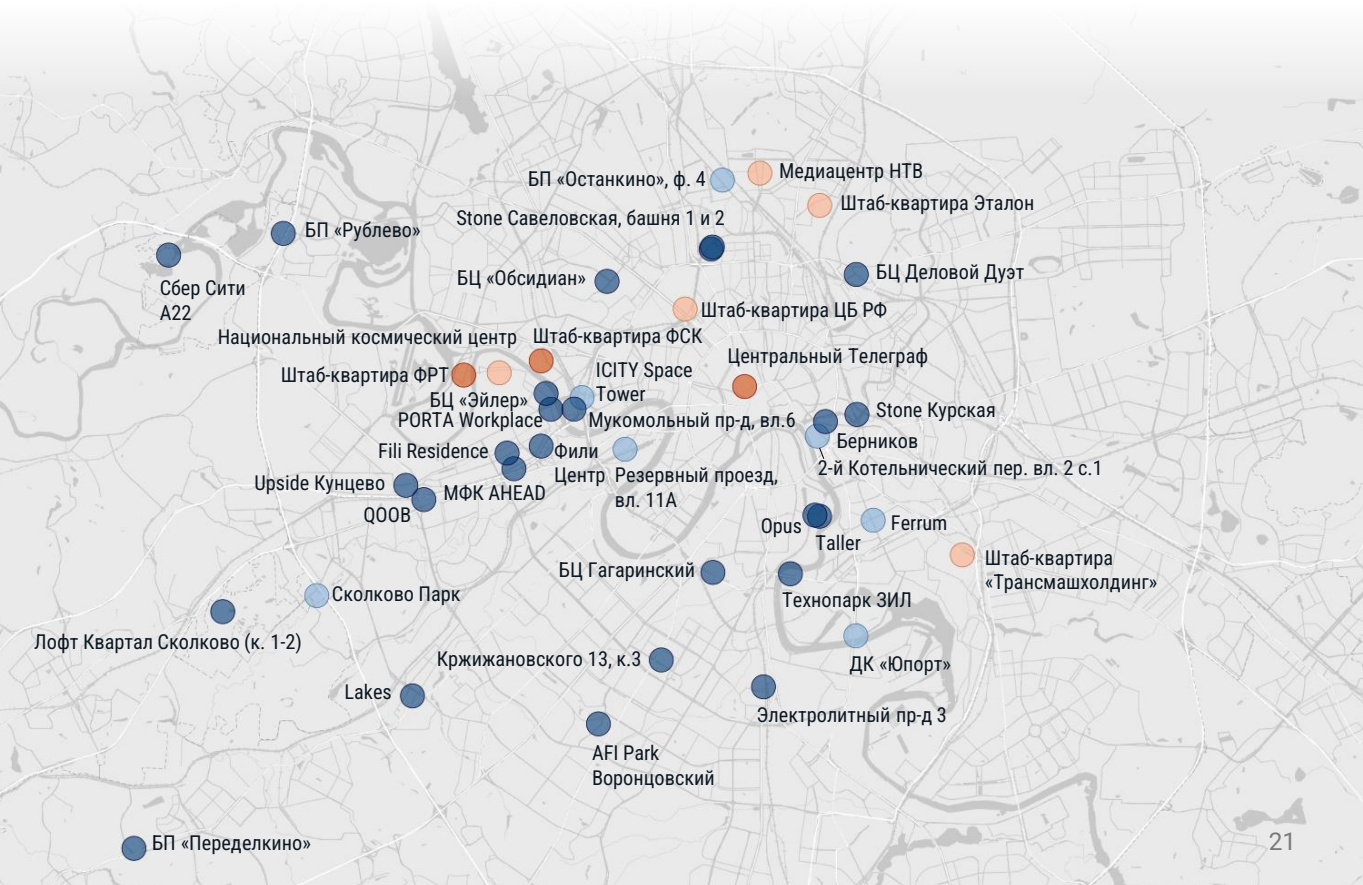
В 2026 году прогноз по новому строительству – 440 тыс. кв.м. Несмотря на ожидаемое снижение ключевой ставки, влияние этого фактора будет отложенным. В 2027 году новое строительство может достичь 700 тыс. кв.м, что будет свидетельствовать о поэтапном восстановлении рынка.

Классы Prime, A, B

- Объекты, заявленные к вводу
- Объекты, введенные в эксплуатацию
- Штаб-квартиры, введенные в эксплуатацию
- Штаб-квартиры, заявленные к вводу

Объект, квартал	Офисная площадь, кв. м
-----------------	------------------------

Объект, квартал	Офисная площадь, кв. м
Национальный космический центр III квартал	166 992
Штаб-квартира ЦБ РФ (БЦ SLAVA) III квартал	101 460
iCITY Space Tower III квартал	92 203
Штаб-квартира «Трансмашхолдинг» (Технопарк Печатники) III квартал	40 270
Сколково Парк, 3 и 4 здания III квартал	29 230
БП «Останкино», ф. 4 III квартал	17 239
Медиацентр НТВ III квартал	15 000
Штаб-квартира Эталон (БЦ «Серебряный фонтан») III квартал	10 644
Ferrum II квартал	9 426
ДК «Юпорт» II квартал	8 237
2-й Котельнический пер. вл. 2 с. 1 I квартал	4 400
Резервный проезд, вл. 11А II квартал	1 903

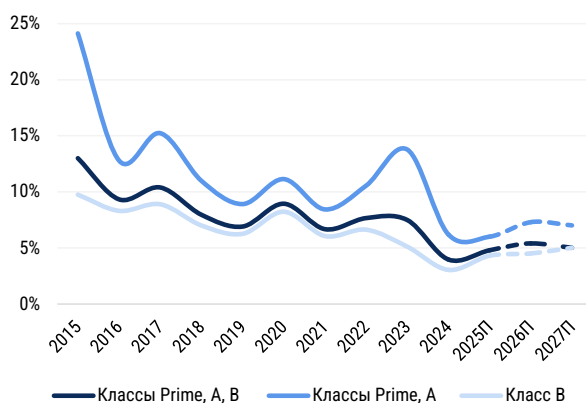


Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

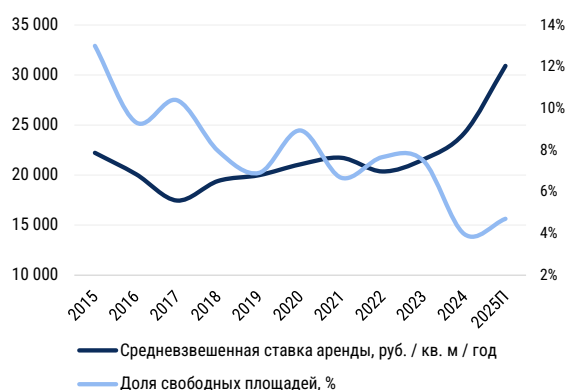
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Доля свободных площадей на конец III кв. 2025 г. составила 4,7%, показав рост по сравнению с 2024 годом на 0,7 п. п. Ввиду незначительной вакансии в объектах, заявленных к вводу до конца года, по итогам IV кв. мы не ожидаем существенных корректировок в значении показателя.

Доля свободных площадей, %



Средневзвешенная базовая ставка аренды* и доля свободных площадей, классы Prime, A, B



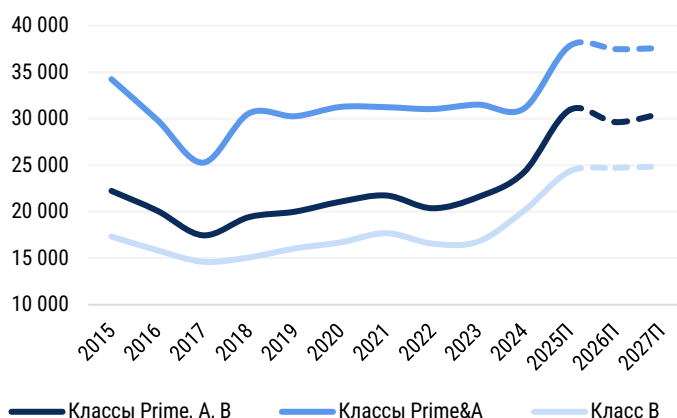
*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.
 Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

37% совокупного объема свободных площадей с датой доступа до 30.09.2025 г. составляют предложения, период экспозиции которых более 12 месяцев. Подобная структура указывает на то, что значительная часть вакантных помещений фактически выведена из активного рыночного оборота и не формирует реального предложения. С учетом этого фактора доля ликвидных свободных площадей составляет 3%.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам I–III кварталов 2025 г. продемонстрировала рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основные корректировки арендных ставок уже реализовались, однако мы прогнозируем умеренное повышение показателя в IV квартале за счет завершения закрытия части сделок в премиальных объектах.

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



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Несмотря на общий рост базовой арендной ставки в течение года, в III квартале 2025 г. было зафиксировано снижение темпов роста показателя. Такая динамика объясняется ограниченным спросом, низкой долей

свободных площадей, что позволяет констатировать исчерпание потенциала роста. Вместе с тем возможное закрытие в IV квартале крупной сделки аренды в высокобюджетном сегменте, может скорректировать итоговую ставку аренды на конец года. Прирост показателя по сравнению с 2024 годом в этом случае составит более 30%.

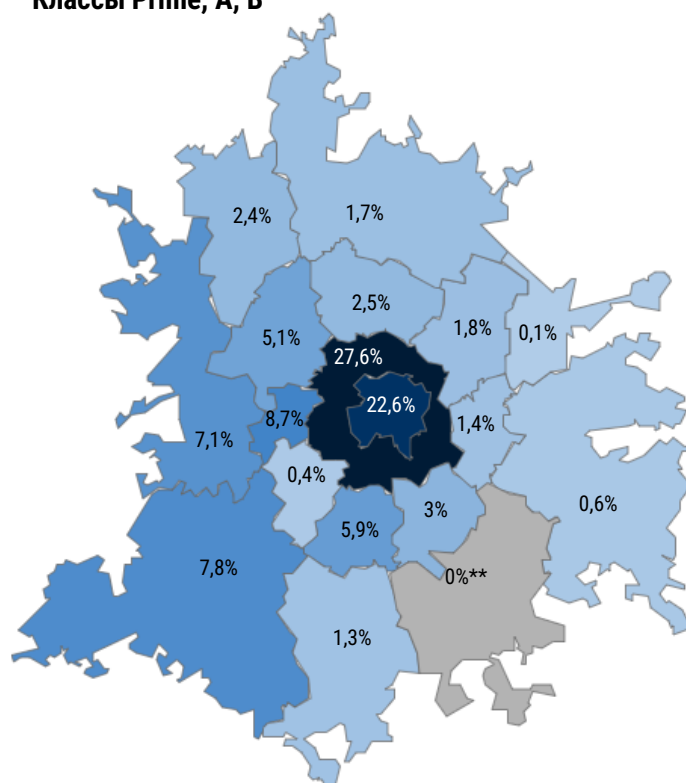
СПРОС

По итогам I–III кварталов сумма купленных и арендованных площадей оказалась на 44% ниже, чем за аналогичный период прошлого года. Итоговый показатель 2025 года ожидается почти в 2 раза ниже, чем в прошлом году, когда были заключены рекордные сделки с участием государственных структур.

Распределение спроса по субагломерациям

Москвы, январь–сентябрь 2025 г.

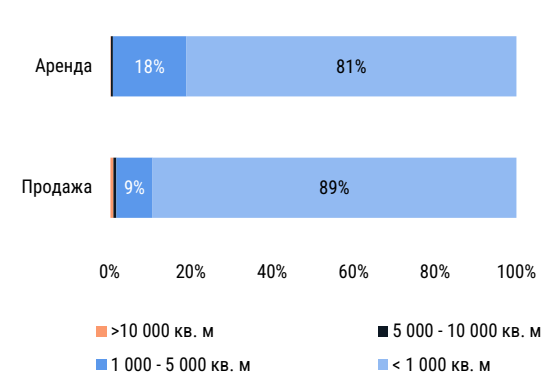
Классы Prime, A, B



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Объекты классов Prime, A сохраняют умеренное преимущество перед классом B, тренд сохранится до конца года. Однако в 2026 году прогнозируется перераспределение спроса в пользу объектов класса B, что будет связано с ростом интереса арендаторов к форматам с оптимизированными издержками.

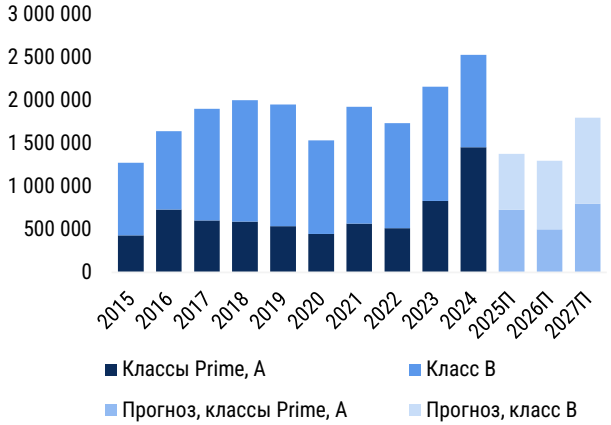
Распределение количества сделок* по площади, январь–сентябрь 2025 г., классы Prime, A, B, %



*Выборка включает 1380 сделок.

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Структура спроса по классам, кв. м



Структура спроса по площади сделки по итогам I–III кварталов 2025 г. сохраняет традиционные пропорции. Основная активность участников рынка в сделках аренды и продажи по-прежнему сосредоточена в сегменте сделок площадью менее 1 тыс. кв.м. Ключевыми драйверами* спроса остаются компании сферы ИТ и телеком (17%), индустрии сырья и энергетики (15%), а также государственный сектор (13%).

ПРОДАЖИ

По результатам I–III кварталов 2025 года доля продаж под конечного пользователя составила 31%. В связи с общим замедлением деловой активности на рынке офисной недвижимости Москвы, за 9 месяцев сумма купленных площадей на 40% меньше, чем за первые три квартала предыдущего года и составляет 288 931 кв.м. Частично снижение показателя обусловлено высокой базой прошлого года в связи с закрытием крупных сделок (площадью свыше 100 тыс. кв.м).

Средневзвешенные цены продажи по поясам Москвы, руб. / кв. м, январь–сентябрь 2025 г.

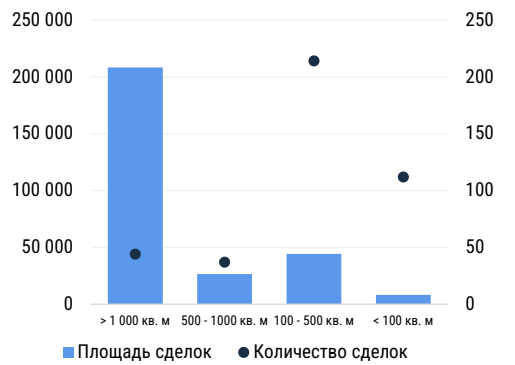
	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район	486 610 ▲ 3%	428 798 ▲ 22%	461 240 ▲ 16%
Садовое кольцо – ТТК	520 696 ▲ 30%	262 288 ▲ 10%	468 049 ▲ 14%
За пределами ТТК	388 721 ▼ 4%	218 773 ▼ 12%	364 362 ▼ 9%

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

▲ Рост цены, %
▼ Снижение цены, %

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

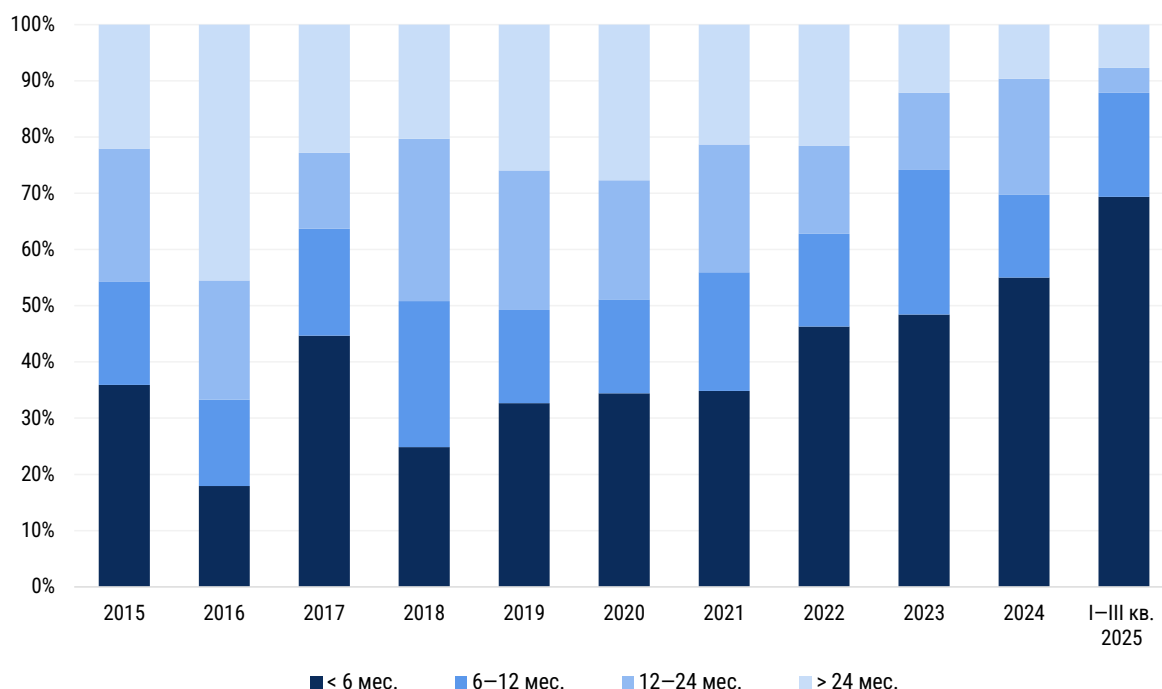
Структура закрытых сделок продажи в разбивке по площади и количеству, классы Prime, A, B январь–сентябрь 2025 г.



ПЕРИОД ЭКСПОЗИЦИИ: ЗАКРЫТЫЕ СДЕЛКИ

В 2025 г. отмечено снижение периода экспозиции сделок. Преобладание сделок со сроком экспозиции до шести месяцев свидетельствует о быстрой реализации выходящих на рынок свободных площадей. Ранее с рынка преимущественно были «вымыты» относительно ликвидные площади, и новые сделки заключаются в помещениях, недавно вышедших на рынок.

Структура экспозиции, классы Prime, A, B



Источник: Commonwealth Partnership

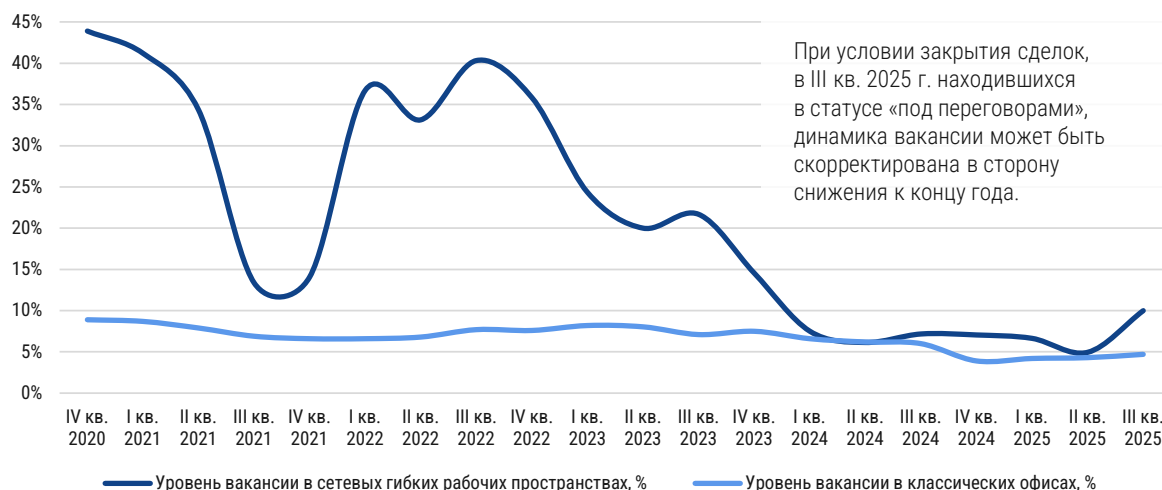
Структура экспозиции отражает распределение ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК по длительности нахождения ПЛОЩАДЕЙ в СТАТУСЕ «ВАКАНТНО» ДО ВЫХОДА ИЗ ЭКСПОЗИЦИИ. Периоды классифицируются по четырем диапазонам: до 6 месяцев, 6–12 месяцев, 12–24 месяца и свыше 24 месяцев.

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

По итогам III кв. 2025 г. наблюдается рост доли свободных площадей в гибких рабочих пространствах. Технический рост показателя связан с закрытием нескольких проектов крупной площади (свыше 5 000 кв.м) и открытием новых спекулятивных площадок.

Доля свободных площадей в сетевых гибких рабочих пространствах и в классических офисах, %



При условии закрытия сделок, в III кв. 2025 г. находившихся в статусе «под переговорами», динамика вакансии может быть скорректирована в сторону снижения к концу года.

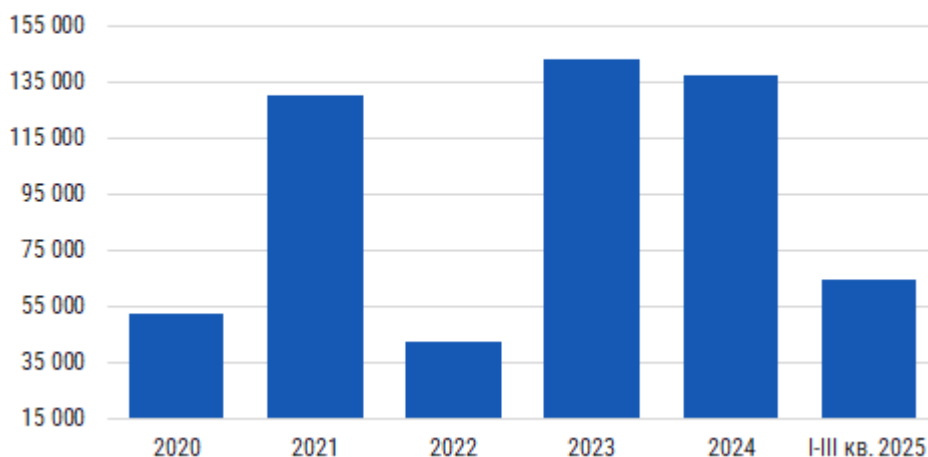
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Почти 50% новых открытий пришлось на III кв. 2025 г. Их общая площадь составила 10 880 кв.м. Новые площадки: ASPACE Новослободская (6 800 кв.м), Multispace Tverskaya (2 350 кв.м) и Space 1 Jet Вивальди (1 730 кв.м). До конца года мы ожидаем увеличения объема рынка еще на 13 800 кв.м.

Сегмент гибких офисов демонстрирует динамику, схожую с классическими офисами. Объем спроса за первые 9 месяцев 2025 г. снизился на 43% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (в классических офисах — на 44%). Доля свободных площадей увеличилась на 2,8 п. п. по сравнению с III кв. 2024 г. (в классических офисах — на 0,7 п. п.).

По состоянию на конец сентября ставки аренды в ключевых деловых районах существенно выросли. По итогам III кв. 2025 года наиболее опережающая динамика роста ставки зафиксирована в кластере «Ленинградский коридор» и ММДЦ «Москва-Сити», что обусловлено выходом на рынок предложений по ставке выше среднерыночной.

Сумма арендованных площадей в гибких рабочих пространствах Москвы, 2020—I—III кв. 2025 гг.



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

На офисном рынке фиксируется снижение спроса, аналогичная динамика наблюдается и в сегменте гибких рабочих пространств. Как в классических, так и в гибких офисах в прошлом году закрывались крупные сделки: за первые три квартала 2025 г. крупнейшей сделкой сегмента гибких рабочих пространств стала аренда Sminex Space 1 Балчуг (7 150 кв.м), для сравнения — площадь крупнейшей сделки прошлого года составила 24 500 кв.м. В IV кв.мы ожидаем закрытия ряда значимых для сегмента сделок, однако все из них будут менее 10 000 кв.м по площади, поэтому повторения результатов прошлого года не прогнозируется.

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
Фотография				
Название БЦ	Обсидиан	MIND	Victory Plaza	Valtri
Цена, р. (без НДС)	4 782 142 800 Р	958 192 598 Р	300 000 000 Р	5 842 077 510 Р
Общая площадь, кв.м	9 840	1 959	450	9 585
Цена за 1 кв.м, р.	486 000 Р	489 098 Р	666 667 Р	609 502 Р
Корректировки				
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	9 840	1 959	450	9 585
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш, вл38а	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Грузинский Вал, 27с16
Удаленность от центра, км	7	7	8	4
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В+	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Отделка	Нет	Нет	Есть	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 923 072-03-17	+7 923 072-65-39	+7 989 048-35-61	+7 985 158-20-12
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/302872563/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319266396/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325250438/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 486 000 – 666 667 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 28 164 руб./кв.м/год.
- По итогам 1 полугодия 2025 года рост средневзвешенной ставки аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 26%, а в некоторых деловых районах превысил 46%. До конца года стратегией большинства игроков рынка будет выжидательная позиция – как результат, мы не ожидаем значительных колебаний в значении ставок – рынок замер.
- Доля свободных офисных площадей составила 4,3%.

- По итогам I полугодия 2025 г. спрос на офисную недвижимость составил 709 тыс. кв. м, что на 41% ниже показателя за аналогичный период 2025 г. Основным фактором давления является сжатый горизонт планирования, сложившийся на фоне экономической неопределенности.
- За первое полугодие 2025 года офисный рынок Москвы пополнился 3 объектами, 2 из которых были введены во втором квартале. Общее замедление деловой активности и переносы сроков ввода крупных объектов привели к корректировке прогнозных значений на 2025-27 гг. – ввод офисных зданий растянется на более длительные периоды, чем ожидалось.
- Чистое поглощение выйдет в положительную зону по итогам года в случае ввода в эксплуатацию анонсированных объектов с нулевой вакансией.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

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

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

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 19

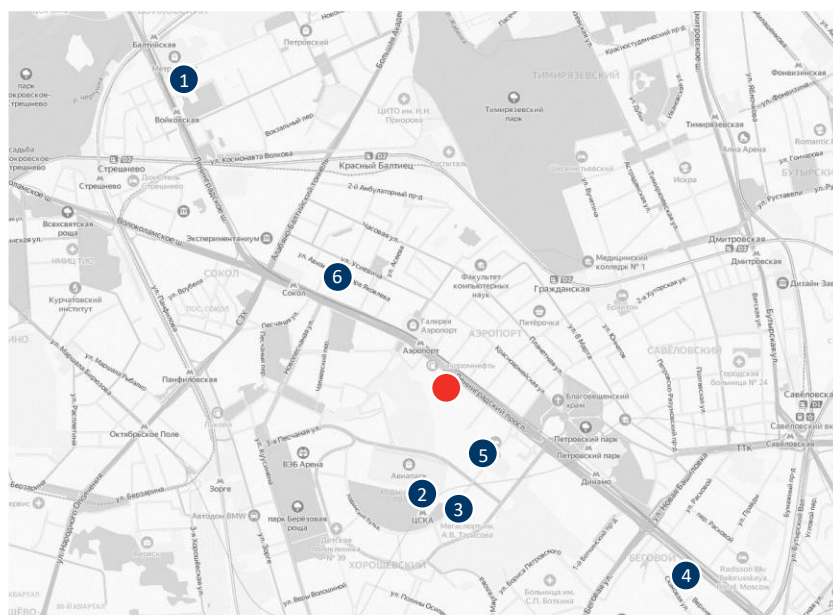
Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Метрополис	Stone Ходынка	Обсидиан	Боялевик (стр. 14)	Аркус II	Алкан (Лондон)
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		54 295 Р	54 096 Р	52 131 Р	67 500 Р	66 900 Р	54 965 Р
Арендуемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 395	1 687	1 688	6 134	2 550	706
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	3 395	1 687	1 688	6 134	2 550	706
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 6С2	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., 38А	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С14	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37А/4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к1
Удаленность от центра, км	7	11	8	7	5	7	9
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 915 497-62-59	+7 989 048-35-61	+7 912 742-40-97	+7 980 417-92-31	+7 989 180-21-41	+7 933 786-94-18
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/3188661327miSearchSessionGuid=4e34f43ab9325d4fb8e2970d4ec596a	https://www.cian.ru/rent/commercial/326308944/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310315992/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325405590/	https://www.cian.ru/rent/commercial/3192395547miSearchSessionGuid=fed8bd5aaaeaea2670a5ca9d863ac1b	https://www.cian.ru/rent/commercial/323929064/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки
Офисные помещения Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1 Метрополис
Офисные помещения Ленинградское ш., 16АС1
2 Stone Ходынка
Офисные помещения Ходынский бул., 6с2
3 Обсидиан
Офисные помещения Хорошевское ш., 38А
4 Большевик (стр. 14)
Офисные помещения Ленинградский просп., 15С14
5 Аркус III
Офисные помещения Ленинградский просп., 37Ак4
6 Алкон (Лондон)
Офисные помещения Ленинградский просп., 72к1

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%⁷.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 17%, 5%, 0%, -11%, 0% и 9% 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, 4, 5 и 6, 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 3 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%⁹.

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРД-2025. В качестве корректировки для Аналогов 1-6 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –6 500 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹⁰.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

⁸ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^{\wedge} - 0,338$.

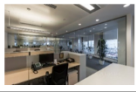
⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г., стр.493

¹⁰ СРД-2025, стр. 25

ТАБЛИЦА 20

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Метрополис	Stone Ходынка	Обсидиан	Бельшевик (стр. 14)	Ариус II	Алкон (Лондон)
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год	54 295 Р	54 295 Р	54 096 Р	52 131 Р	67 500 Р	66 900 Р	54 905 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 395	1 687	1 688	6 134	2 550	706
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная стоимость, р.		48 458 Р	48 283 Р	46 527 Р	60 244 Р	59 708 Р	49 056 Р
Площадь	Блоки различной площади	3 395	1 687	1 688	6 134	2 550	706
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		48 458 Р	48 283 Р	46 527 Р	60 244 Р	59 708 Р	49 056 Р
Адрес	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, CAO, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 6С2	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., 38А	Москва, CAO, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С14	Москва, CAO, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ас4	Москва, CAO, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к1
Удаленность от центра, км	7	11	8	7	5	7	9
Корректировка, %		17%	5%	0%	-11%	0%	9%
Скорректированная стоимость, р.		56 457 Р	50 512 Р	46 527 Р	53 768 Р	59 708 Р	53 405 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		56 457 Р	50 512 Р	46 527 Р	53 768 Р	59 708 Р	53 405 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	11%	11%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		56 457 Р	56 068 Р	51 645 Р	53 768 Р	59 708 Р	53 405 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-6 500 Р	-6 500 Р	-6 500 Р	-6 500 Р	-6 500 Р	-6 500 Р
Скорректированная стоимость, р.		49 957 Р	49 568 Р	45 145 Р	47 268 Р	53 208 Р	46 905 Р
Контакт		+7 915 497-62-59	+7 989 048-35-61	+7 912 742-40-97	+7 980 417-92-31	+7 989 180-21-41	+7 933 786-94-18
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/318886132/?mSearchSessionGuid=4e34f6434b9325446b8e2970d4ec56ba	https://www.cian.ru/rent/commercial/326308944/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310315992/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325405590/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319239554/?mSearchSessionGuid=fed8bd5a8a8e2670a5ca9d6c3actb	https://www.cian.ru/rent/commercial/323929064/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	48 675 Р						
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	48 700 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 48 700 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

ТАБЛИЦА 21

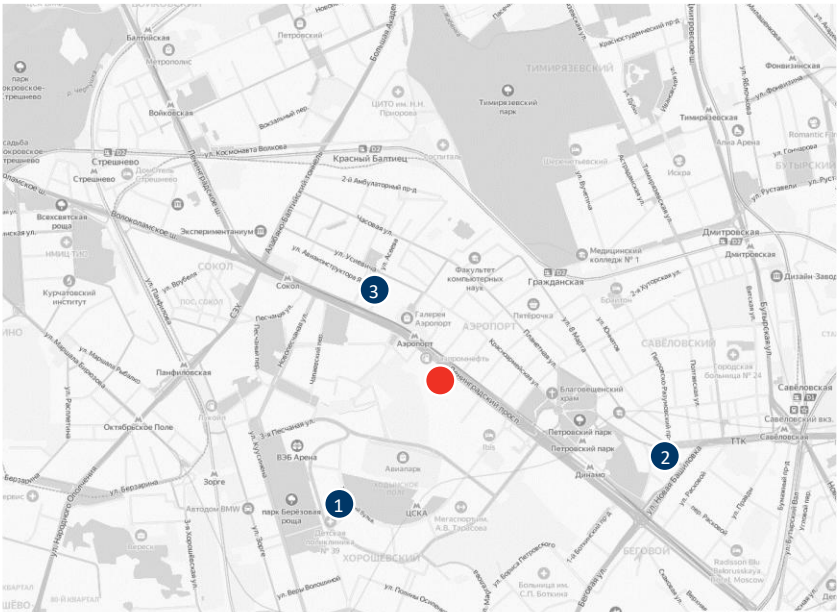
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Название	БЦ «Скайлайт»	н/д	ЖК "ВТБ Арена Парк"	н/д
Площадь м/м в кв.м	2 121	19,0	18,0	15,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	25 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	300 000 Р	300 000 Р	300 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1
Корректировки				
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 15	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 66К2
Удаленность от центра, км	7	9	6	8
Тип объекта	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
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 916 376-02-19	+7 989 841-72-98	+7 923 079-09-22
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/280354034/	https://www.cian.ru/rent/commercial/320093005/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	Жилой комплекс Подземная парковка Ходынский бул., 15
2	БЦ "ВТБ Арена Парк" Подземная парковка Ленинградский просп., 36с40
3	Жилой комплекс Подземная парковка Ленинградский просп., 66К2

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным.

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%¹¹.

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025¹².

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -46 504 р. за м/м в год (без учета НДС).

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

¹¹ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса А в г. Москва (стр. 36 справочника)

¹² СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^{\wedge} - 0,338$.

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
Фотография				
Название	БЦ «Скайлайт»	н/д	ЖК "ВТБ Арена Парк"	н/д
Площадь м/м в кв.м	2 121	19,0	18,0	15,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	25 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	300 000 Р	300 000 Р	300 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1
Корректировки				
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	267 750 Р	267 750 Р	267 750 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 15	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 66К2
Удаленность от центра, км	7	9	6	8
Корректировка, %	-	9%	-5%	5%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	280 111 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	280 111 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	280 111 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	244 983 Р	207 652 Р	233 607 Р
Контакт		+7 916 376-02-19	+7 989 841-72-98	+7 923 079-09-22
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/280354034/	https://www.cian.ru/rent/commercial/320093005/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	228 748 Р			
Арендная ставка (округленно)	228 700 Р			

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 228 700 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 России¹³), как представлено в таблице ниже:

¹³ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/184551/forecast_251024.pdf

ТАБЛИЦА 23

Период	2026	2027	2028 и далее
Прогноз роста рыночной ставки	5,8%	4,0%	4,0%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 3 401,25 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁴). 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 3 412 р.¹⁵ 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:	399 842 402
• Офисные помещения (общей площадью 2 914,9 кв.м)	• 358 707 369
• Парковочные места (общей площадью 425,2 кв.м)	• 41 135 033
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	24 470 590

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

¹⁴ По стандартам BOMA

¹⁵ Включая все эксплуатационные расходы, расходы на страхование и невозмещаемые коммунальные расходы

дисконтирования используется для определения суммы, которую инвестор заплатил бы сегодня за право получения потока платежей в будущем.

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая составляет 4,17%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 3,90%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 2,75%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 2,75%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

¹⁶ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 15.01.2026 г.)

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,02%.

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

ТАБЛИЦА 25

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,17%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	2,75%
Премия за риск управления	2,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,02%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,50%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

ТАБЛИЦА 26

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 3 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,75%
IBC Real Estate (обзор за 3 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,50%
CORE.XP (обзор за 3 кв. 2025 г.)	10,25 - 11,25%
Nikoliers (обзор за 3 кв. 2025 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 3 кв. 2025 г.)	11,00 - 13,00%

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 10,50%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 1 666 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.3. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 27

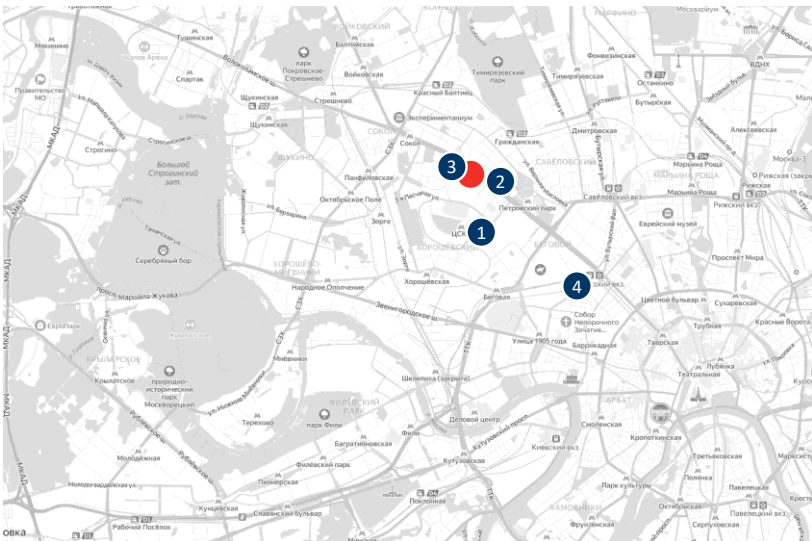
Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Обсидиан	MIND	Victory Plaza	Valtri
Цена, р. (без НДС)	-	4 782 142 800 Р	958 192 598 Р	300 000 000 Р	5 842 077 510 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	9 840	1 959	450	9 585
Цена за 1 кв.м, р.	-	486 000 Р	489 098 Р	666 667 Р	609 502 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	2 915	9 840	1 959	450	9 585
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., вл38а	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Грузинский Вал, 27с16
Удаленность от центра, км	7	7	7	8	4
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В+	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Отделка	Есть	Нет	Нет	Есть	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт		+7 923 072-03-17	+7 923 072-65-39	+7 989 048-35-61	+7 985 158-20-12
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/302872563/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319266396/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325250438/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки**
Офисные помещения
Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
- 1 Бизнес-центр**
Офисные помещения
Хорошевское ш., вл38а
- 2 БЦ «MIND»**
Офисные помещения
Серегина ул., 5К2
- 3 БЦ «Victory Plaza»**
Офисные помещения
Викторенко ул., 5С1
- 4 БЦ «Valtri»**
Офисные помещения
Грузинский Вал ул., 27с16

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

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

применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)¹⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере -0,5%, -17%, -29% и -1% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025¹⁹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере 14%, -4%, -19% и 14% соответственно.

Класс объекта

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

В свою очередь, по имеющейся у нас информации, Аналог 3 относится к категории офисной недвижимости и представляет собой офисные помещения класса В, тогда как Объект оценки представляет собой офисные помещения класса А (т.е. он более высокого качества по сравнению с данным аналогом), поэтому в отношении цены продажи данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 11%²⁰.

Состояние

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

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

Отделка

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 2 и 4 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%²¹.

¹⁸ Функция $y = 1,5712 \cdot x^{-0,11}$ (стр. 39 справочника)

¹⁹ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 1252,943x^A - 0,483$.

²⁰ ABN Group – 2026, стр. 36

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

²¹ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 487.

В свою очередь, помещения Аналога 3 также имеют высококачественную отделку, поэтому к цене этого аналога данная корректировка не применялась.

Имущественные права

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,94%²².

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.

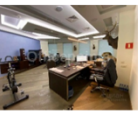
Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

²² Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 36 справочника)

ТАБЛИЦА 28

Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Скайпайт»	Обсидиан	MIND	Victory Plaza	Valtri
Цена, р. (без НДС)	-	4 782 142 800 Р	958 192 598 Р	300 000 000 Р	5 842 077 510 Р
Общая площадь, кв.м	2 914,9	9 840	1 959	450	9 585
Цена за 1 кв.м, р.	-	486 000 Р	489 098 Р	666 667 Р	609 502 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.		432 832 Р	435 591 Р	593 733 Р	542 823 Р
Площадь	2 915	9 840	1 959	450	9 585
Корректировка, %	-	14,3%	-4%	-19%	14%
Скорректированная стоимость, р.	-	494 810 Р	416 962 Р	483 433 Р	618 763 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошевское ш., вл38а	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 5С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Грузинский Вал, 27с16
Удаленность от центра, км	7	7	7	8	4
Корректировка, %		0%	0%	7%	-24%
Скорректированная стоимость, р.		494 810 Р	416 962 Р	515 640 Р	472 212 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В+	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	0%	11%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	494 810 Р	416 962 Р	572 360 Р	472 212 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Цена за 1 кв.м, р.	-	0%	16%	0%	5%
Корректировки	-	494 810 Р	482 686 Р	572 360 Р	495 823 Р
Отделка	Есть	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка, %	-	10%	10%	0%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	544 291 Р	530 954 Р	572 360 Р	545 405 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	544 291 Р	530 954 Р	572 360 Р	545 405 Р
Контакт		+7 923 072-03-17	+7 923 072-65-39	+7 989 048-35-61	+7 985 158-20-12
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/302872563/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319266396/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325250438/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	548 253 Р				
Рыночная стоимость (округленно), р.	1 598 000 000 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 1 598 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

ОЦЕНКА 36 ПОДЗЕМНЫХ МАШИНОМЕСТ ПЛОЩАДЬЮ 425,2 КВ.М

ТАБЛИЦА 29

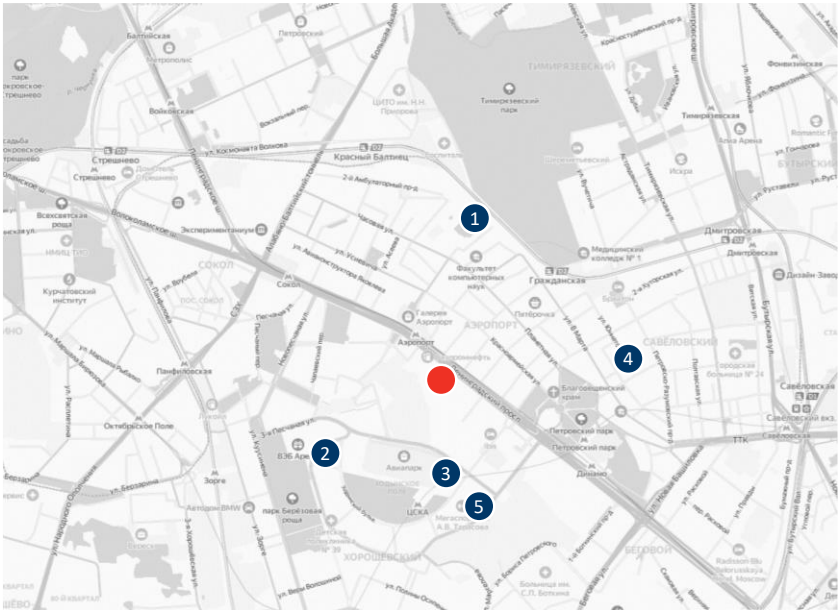
Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Башня	БЦ «Скайгайт»	н/д	ЖК «Северная Корона»	ЖК «Лайнер Восток»	ЖК «Петровский Парк»	ЖК «Лица»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	3 770 492 Р	3 327 123 Р	3 278 689 Р	3 278 689 Р	3 688 525 Р
Площадь м/м в кв.м	425,2	13,1	17,7	18,0	17,5	12,0
Количество м/м	36	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	3 770 492 Р	3 327 123 Р	3 278 689 Р	3 278 689 Р	3 688 525 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	36	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняховского, 19	Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юннатов, 4кА	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Сухого, 2к1
Удаленность от центра, км	7	8	9	8	7	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 985 542-32-05	+7 931 554-79-02	+7 985 002-74-28	+7 916 714-12-83	+7 936 705-76-80
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/322292096/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186883162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313312580/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318938975/	https://www.cian.ru/sale/commercial/321820490/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

Объект оценки	Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1	Жилой дом Подземная парковка Черняховского ул., 19
2	ЖК «Северная Корона» Подземная парковка Березовой Рощи проезд, 12
3	ЖК «Лайнер Восток» Подземная парковка Ходынский бул., 2
4	ЖК «Петровский Парк» Подземная парковка Юннатов ул., 4кА
5	ЖК «Лица» Подземная парковка Авиастроителя Сухого ул., 2к1

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,94%²³.

Корректировка на площадь или размер сделки

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

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

Местоположение (удалённость от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025²⁴.

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

²⁴ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 1252,943x^{\wedge} - 0,483$.

ТАБЛИЦА 30

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Бащня	БЦ «Скайгайт»	н/д	ЖК "Северная Корона"	ЖК Лайнер Восток	ЖК "Петровский Парк"	ЖК Лица
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	3 770 492 Р	3 327 123 Р	3 278 689 Р	3 278 689 Р	3 688 525 Р
Площадь м/м в кв.м	425,2	13,1	17,7	18,0	17,5	12,0
Количество м/м	36	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	3 770 492 Р	3 327 123 Р	3 278 689 Р	3 278 689 Р	3 688 525 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.	-	3 358 000 Р	2 963 136 Р	2 920 000 Р	2 920 000 Р	3 285 000 Р
Количество м/м	36	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 518 500 Р	2 222 352 Р	2 190 000 Р	2 190 000 Р	2 463 750 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняковского, 19	Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юнатов, 4кА	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Сухого, 2к1
Удаленность от центра, км	7	8	9	8	7	7
Корректировка, %	-	7%	13%	7%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 686 285 Р	2 509 167 Р	2 335 900 Р	2 190 000 Р	2 463 750 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 686 285 Р	2 509 167 Р	2 335 900 Р	2 190 000 Р	2 463 750 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 686 285 Р	2 509 167 Р	2 335 900 Р	2 190 000 Р	2 463 750 Р
Контактный телефон		+7 985 542-32-05	+7 931 554-79-02	+7 985 002-74-28	+7 916 714-12-83	+7 936 705-76-80
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/322292096/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186883162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313312580/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318938975/	https://www.cian.ru/sale/commercial/321820490/
Средняя стоимость, р. за м/м	2 437 020 Р					
Рыночная стоимость парковки (округленно), р.	88 000 000 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 88 000 000 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 1 686 000 000 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 31

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 666 000 000 р.
Сравнительный подход	1 686 000 000 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 1 676 000 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 501 781 р. за кв.м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31.01.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 676 000 000 руб.

Один миллиард шестьсот семьдесят шесть миллионов рублей

или

501 781 руб. за 1 кв.м общей площади помещений²⁵

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.

²⁵ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 442 066 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 510 962 руб. за 1 м/м.

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

ТАБЛИЦА 32

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
1	77:09:0005008:3656	Офис	971,9	119 600 080	501 321 855
2	77:09:0005008:3623	Офис	971,7	119 576 868	501 224 555
3	77:09:0005008:3619	Офис	971,3	119 530 422	501 029 870
4	77:09:0005008:3596	Паркинг	95,2	8 994 829	37 703 190
5	77:09:0005008:3738	Паркинг	72,1	6 920 133	29 006 790
6	77:09:0005008:3757	Паркинг	61,6	5 965 186	25 003 980
7	77:09:0005008:3769	Паркинг	49,8	4 880 824	20 458 710
8	77:09:0005008:3735	Паркинг	49,6	4 862 329	20 381 190
9	77:09:0005008:3743	Паркинг	49,2	4 825 325	20 226 080
10	77:09:0005008:3604	Паркинг	47,7	4 686 407	19 643 780

Источник: анализ Commonwealth Partnership

В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 442 066 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 789 548 руб. за 1 м/м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Дополнительно

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

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The listing is for office space (офис) in the 'Metropolis' business center (бизнес-центр «Метрополис»). The location is Moscow, Sverdlovskaya District, Leninsky Prospekt, building 39, str. 80. The office area is 3,395 m². The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building exterior, and a list of features. The price is 18,740,400 R/month. The listing is marked as 'Сдается' (Available for rent). The listing is also marked as 'Аналог 1' (Analogue 1).

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

Москва, СВАО, р-н Боткинский, Ленинградский пр., 39А/1. На карте

Волгоградская 2 мин. Боткинский 3 мин. Свободный 11 мин. Показать ещё 1

18 740 400 Р/мес.

Создать и опубликовать объявление

Предложить свою цену

Нарезка: 18 178 100 Р

Цена за метр: 66 240 Р/кв.м

Наличие НДС: включен 2 379 432 Р

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 915 497-62-59

Номер только для звонков, сообщений не работает

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Посмотреть фото и видео

Агентство недвижимости: Aukstons International Realty

На сайте: 8 лет

Оценки в рублях: 232

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
- Архитектурные стили зданий
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить объект у партнера

Посмотреть пример отчета

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The listing is for office space (офис) in the 'Metropolis' business center (бизнес-центр «Метрополис»). The location is Moscow, Sverdlovskaya District, Leninsky Prospekt, building 39, str. 80. The office area is 1,687.4 m². The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building exterior, and a list of features. The price is 9,280,700 R/month. The listing is marked as 'Сдается' (Available for rent). The listing is also marked as 'Аналог 2' (Analogue 2).

Сдается офис, 1 687,4 м²

Москва, СВАО, р-н Боткинский, Ленинградский пр., 39А/1. На карте

Волгоградская 2 мин. Боткинский 3 мин. Свободный 11 мин. Показать ещё 1

9 280 700 Р/мес.

Создать и опубликовать объявление

Предложить свою цену

Нарезка: 9 000 000 Р

Цена за метр: 66 000 Р/кв.м

Наличие НДС: включен 1 470 368 Р

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 989 048-35-61

Номер только для звонков, сообщений не работает

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Посмотреть фото и видео

Агентство недвижимости: Оффис-Рейтинг

На сайте: 8 лет

Оценки в рублях: 232

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
- Архитектурные стили зданий
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить объект у партнера

Посмотреть пример отчета

Аналог 3

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

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

Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., 38А. На карте
15 МКАД, 6 12 мин. В метро 6 17 мин. Парковка 6 10 мин. Прокатить байк 1

1478 м², 2 этаж, 18 мест

7 833 400 – 8 946 400 Р/мес.

Связаться с владельцем
Предложить свою цену

Цена за метр: от 63 600 Р/м²
НДС включен: 1 633 186 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 912 742-40-97

Позвонить только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить сообщение

Агентство недвижимости
COREXP
Доверенные компании

На сайте: 8 лет
Оценки в работе: 263

История
Офисная Недвижимость

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
- Темп прироста
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Написать отчёт и получить
Посмотреть пример отчёта

Доступны 4 площади

Площадь	Этаж	Цена	НДС
1478 м²	4 этаж	7 833 400 Р/мес.	63 600 Р/м² в год
1688 м²	2 этаж	8 946 400 Р/мес.	63 600 Р/м² в год
1688 м²	2 этаж	8 946 400 Р/мес.	63 600 Р/м² в год
1688 м²	4 этаж	8 946 400 Р/мес.	63 600 Р/м² в год

Предлагается к аренде офисы в премиальном бизнес-центре класса А на Хорошёвском шоссе, под управлением профессионального оператора сервисных офисов полного цикла. Планируемая дата ввода в эксплуатацию – июль/август 2025 года.

ВАЖНО: БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ, ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной
Написать сообщение
Меню чат-бота

или узнайте подробности по телефону
+7 912 742-40-97

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

Позвонить

Условия аренды

Предложить: 1 месяц
Тип аренды: Прямая аренда
Срок аренды: Длительный

Аналог 4

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

Сдается офис (А)
Москва, СИД, р-н Басовый, Ленинградский просп., 35С14 На карте
Воскресенье 12:00 - 12:00, 12:00 - 12:00, 12:00 - 12:00
Площадь: 6134 м², Этаж: 5 из 5, Планировка: Свободно

42 094 575 Р/мес.
Связаться с владельцем
Позвонить
+7 980 417-92-31
Написать

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 район
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/319239554/?mlSearchSessionGuid=fed8bd5aaaeaeaa2670a5ca9d5b3ac1b>

Сдается офис (А) в бизнес-центре «ARCUS III (АРКУС III)»
Москва, СИД, р-н Хованский, Ленинградский просп., 27А-1 На карте
Понедельник 12:00 - 12:00, 12:00 - 12:00, 12:00 - 12:00
Площадь: 2550 м², Этаж: 7 из 15, Планировка: 299 мест

17 343 825 Р/мес.
Связаться с владельцем
Позвонить
+7 989 180-21-41
Написать

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 район
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323929064/>



Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 19 м²" (Parking space for rent, 19 m²). The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, Лодынский бул., 13" (Moscow, SАО, Khoroшеvskiy district, Lodynskiy bul., 13). The listing includes a map showing the location near the "Лодынский бул." and "Хорошевский" stations. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 RUB/month). The listing also includes a contact number "+7 916 376-02-19" and a button "Написать" (Write). The listing is categorized as "Помещение" (Room) and "Машиноместо" (Parking space).

Аналог 2

<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 пр-кт., 34/40" (Moscow, SАО, Arbat'skiy district, Leningradskiy pr-kt., 34/40). The listing includes a photo of the parking space. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 RUB/month). The listing also includes a contact number "+7 989 841-72-98" and a button "Написать" (Write). The listing is categorized as "Помещение" (Room) and "Машиноместо" (Parking space).

Аналог 3

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a parking space (машиноместо) of 15 m² in a garage (гараж) located in a building at Moscow, Leningradsky Prospekt, d. 39, str. 80. The price is listed as 25,000 R/month. The listing includes a photo of the parking space and a contact number for the agent: +7 923 079-09-22. The browser's address bar shows the URL: https://www.cian.ru/rent/commercial/320093005/. The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including File Explorer, Google Chrome, and a calculator.

Аренда гаража 15м² Ленинградский пр-т

Объявление: 1 авг. 09:13 37 просмотров, нет на карте

Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Артопорт, Ленинградский прот., 39/30, 3-й этаж
Адрес: 4 км, 5 км, 6 км, 7 км, 8 км, 9 км, 10 км, 11 км, 12 км, 13 км, 14 км, 15 км

5 фото

25 000 Р/мес.

Связаться с владельцем
Предложить свою цену

Наличие: 24 200 Р

Цена за метр: 20 000 Р/м² в год

Капитальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 923 079-09-22

Новая почта для заявок, сообщений не будет

Если хотите оставить заявку, нажмите «Связаться»

Написать

Составитель: ID 54877805

Плщадь: 15 м²

Парковка: Парковочное место

Тип: Машиноместо

Сдается удобное место в паркинге для постоянного арендатора.

Напишите автору

Связаться с автором

Хотите посмотреть?

Менее чем за 10 минут

или узнать подробности по телефону

+7 923 079-09-22

Открыть вопросы по объявлению?

Поставьте владельцу объявление и уточните необходимую информацию.

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing for an office space (А) in an administrative building on Khoshovskoye Shosse, 38A. The listing includes a large photo of the interior, a price tag of 5,834,214,216 RUB, and a contact number +7 923 072-03-17. The listing is categorized as 'Продажа' (Sale) and 'Офис' (Office). The listing is marked as 'Актуально' (Actual) and 'Популярно' (Popular). The listing is also marked as 'Средний бюджет' (Average budget) and 'Средний класс' (Average class). The listing is also marked as 'Средний класс' (Average class) and 'Средний бюджет' (Average budget). The listing is also marked as 'Средний класс' (Average class) and 'Средний бюджет' (Average budget).

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing for an office space (А+) in a business center 'MIND'. The listing includes a large photo of the building, a price tag of 1,168,994,970 RUB, and a contact number +7 923 072-65-39. The listing is categorized as 'Продажа' (Sale) and 'Офис' (Office). The listing is marked as 'Актуально' (Actual) and 'Популярно' (Popular). The listing is also marked as 'Средний бюджет' (Average budget) and 'Средний класс' (Average class). The listing is also marked as 'Средний класс' (Average class) and 'Средний бюджет' (Average budget). The listing is also marked as 'Средний класс' (Average class) and 'Средний бюджет' (Average budget).

Аналог 3

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

The screenshot shows a real estate listing for an office space in the Victory Plaza (Виктория Плаза) business center. The listing is titled "Продается офис (А) в бизнес-центре «Victory Plaza (Виктория Плаза)»". The location is Moscow, CAD, p-n Kordovskiy, ul. Viktoriya, 323. The office area is 450 m², and the building has 19 floors. The listing includes a large photo of the office interior, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The price is listed as 300,000,000 RUB. The listing is marked as "А" (A) and "Свободно" (Free). The agent is listed as "Ирина Мухоморова". The listing also includes a section for "Отчёт о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) and a "Что входит в отчет" (What is included in the report) section.

Аналог 4

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

The screenshot shows a real estate listing for an office space in the OF RU business center. The listing is titled "Продается офис (А)". The location is Moscow, CAD, p-n Tverskoy, Rabotnikovskiy kompleks. The office area is 9,585 m², and the building has 24 floors. The listing includes a large photo of the office exterior, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The price is listed as 7,127,334,562 RUB. The listing is marked as "А" (A) and "Свободно" (Free). The agent is listed as "Владимир Овсянников". The listing also includes a section for "Отчёт о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) and a "Что входит в отчет" (What is included in the report) section.

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (13.2 m²) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Продается машиноместо, 13,2 м²". The location is Moscow, SАО, p-n Арбатский, ул. Чернышевского, 17. The listing includes a photo of the parking space, a price of 4 600 000 Р, and a contact number +7 985 542-32-05. The listing is dated 26.01.2020 and has 263 views.

Продается машиноместо, 13,2 м²

Москва, САО, р-н Арбатский, ул. Чернышевского, 17. На карте

Аэропорт 12 мин. Троицкая 12 мин. Красный Ватин 12 мин.

4 600 000 Р

Скопировать ссылку на объявление

Предложить свою цену

Например, 4 400 000 Р

Цена за метр 348 482 руб/м²

+7 985 542-32-05

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Сопровождающий ID 81009414

2 фото

Площадь 13,2 м²

Политика Подземная

Тип Машиноместо

Продано машиноместо 418 на подземном паркинге. Расположено недалеко от 7, 8, 9, 10, 11 подземных. Машиноместо крайнее из блока на 3 места, имеет комфортный выход для водителя.

Напишите автору

Связаться со мной

Написать автору

или укажите подробности по телефону

+7 985 542-32-05

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (17.7 m²) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Продается машиноместо, 17,7 м²". The location is Moscow, САО, p-n Митинский, проезд Березовой Рощи, 12. The listing includes a photo of the parking space, a price of 4 059 090 Р, and a contact number +7 931 554-79-02. The listing is dated 09.01.2020 and has 163 views.

Продается машиноместо, 17,7 м²

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

ул. УДСА 13 мин. ул. Заря 17 мин. Полновозовая 20 мин.

4 059 090 Р

Скопировать ссылку на объявление

Предложить свою цену

Например, 3 937 300 Р

Цена за метр 229 327 руб/м²

+7 931 554-79-02

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Позвоните автору объявления и уточните

Аттестованная недвижимость

СИАТУС

Сопровождающий

На сайте 30 лет

Объявлено в работе 112

2 фото

Площадь 17,7 м²

Политика Подземная

Тип Машиноместо

Парк (Машино место), м.ДСКА, проезд Березовой рощи, д.12, ЖК "Северная Корона". Площадь 17,7 кв.м. Подземный паркинг. Сухой, отопительный. Окраска. Продажа. Собственность.

Напишите автору

Связаться со мной

Написать автору

или укажите подробности по телефону

+7 931 554-79-02

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

Аналог 3

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a parking space (Машинисто) with an area of 18 m². The title is "Продается машиноместо, 18 м²". The location is listed as "Москва, СВАО, р-н Хорошевский, Ленинский Б-й, 2". The listing includes a large photo of the parking space, which is a modern, well-lit underground garage. To the right of the photo, there is a sidebar with a price of 4 000 000 Р, a contact number +7 985 002-74-28, and a button to "Написать" (Write). Below the photo, there are icons for "Помощь", "Парковка", and "Тип: Машинисто". The text below the icons describes the parking space as a modern, well-lit underground garage with a concrete floor and walls, and a ceiling height of 2.5 m. It also mentions that the parking space is located in a modern building with a high ceiling and a large area. The listing is dated 13.01.2020.

Аналог 4

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a parking space (Машинисто) with an area of 17.5 m². The title is "Продается машиноместо, 17,5 м²". The location is listed as "Москва, СВАО, р-н Хорошевский, ул. Космонавта, 6/б". The listing includes a large photo of the parking space, which is a modern, well-lit underground garage. To the right of the photo, there is a sidebar with a price of 4 000 000 Р, a contact number +7 916 714-12-83, and a button to "Написать" (Write). Below the photo, there are icons for "Помощь", "Парковка", and "Тип: Машинисто". The text below the icons describes the parking space as a modern, well-lit underground garage with a concrete floor and walls, and a ceiling height of 2.5 m. It also mentions that the parking space is located in a modern building with a high ceiling and a large area. The listing is dated 13.01.2020.

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/321820490/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a car garage (машиноместо) with an area of 12 m², located in a building at the intersection of Park Lane and Park Lane in Moscow. The listing includes a main photo of the garage interior, a price of 4,500,000 RUB, and contact information for the seller. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/321820490/>. The Windows taskbar at the bottom shows various open applications, including a file explorer, a web browser, and a calculator.

Продается машиноместо, 12 м²

Москва, САО, р-н Парковский, ул. Ленинградский Проспект, 39/3. На карте
ул. СДЮСШ, д. 9 мин. до Парковский Парк, д. 12 мин. до Делового, д. 14 мин.

4 500 000 ₽

Ссылка на изменение цены

Предложить свою цену

Параметры: 4 500 000 ₽

Цена за метр: 375 000 руб/м²

+7 936 705-76-80

☎ Номер только для звонков, сообщения не добавит

✉ Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

✉ Хотите ответить на сообщение

АНБ Агентство недвижимости ДНБ Недвижимость офис Университет

Дополнительные материалы

Площадь: 12 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Продается машиноместо в ЖК Бизнес-класс Лица. Машиноместо находится в подземном паркинге на 1 этаже, рядом с лифтом, возле 6 подземки. Очень удобное, широкое, для любого размера автомобиля. Один собственник. Без обременений. Быстрый выход на сделку.

Напишите автору

Связаться со мной Редактировать объявление Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 936 705-76-80

14:03 18.01.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Калистратов Антон Владимирович, Паспорт Адрес регистрации: Зп. адрес: anton.kalistratov@ctwp.ru Тел.: +79168145449
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2. зп. адрес: prof-mak@ingos.ru тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «15» января 2026 г. по «14» января 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 11 990,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» января 2026 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и поняты, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (а том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя - физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой Премии по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенный УКЭП Представителя

ИНГОССТРАХ

Данный документ является электронной копией оригинального документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя СПАО «Ингосстрах» от 12.01.2026 г. и не имеет юридической силы. Оригинал документа находится в архиве СПАО «Ингосстрах».

100% документ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	31.01.2026
Дата начала построения денежных потоков	01.02.2026
Рыночная стоимость (округленно)	1 666 000 000 Р
один миллиард шестьсот шестьдесят шесть миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	489 820 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	1 666 218 592 Р
Стоимость реверсии	2 114 999 617 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	621 830 Р
NOI 1-го года	182 606 974 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	181 710 083 Р
ERV 1-го года	173 874 075 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	over-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	10,96%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	10,91%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,44%
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	4,17%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	2,75%
Премия за управление	2,75%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	2,02%
Ставка дисконтирования	15,50%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

Офис	48 700 Р	15,50%
Парковка	228 700 Р	15,50%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.01.2027	5,80%
Рост, год 2	31.01.2028	4,00%
Рост, год 3	31.01.2029	4,00%
Рост, год 4	31.01.2030	4,00%
Рост, год 5	31.01.2031	4,00%
Рост, год 6	31.01.2032	4,00%
Рост, год 7	31.01.2033	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ); ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2026	5,80%
Рост, год 2	2027	4,00%
Рост, год 3	2028	4,00%
Рост, год 4	2029	4,00%
Рост, год 5	2030	4,00%
Рост, год 6	2031	4,00%
Рост, год 7	2032	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

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

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ

	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	182 606 974 Р	10,96%
2-й год	193 110 373 Р	11,59%
3-й год	204 771 094 Р	12,29%
4-й год	215 882 003 Р	12,96%
5-й год	228 215 528 Р	13,70%
6-й год	213 315 986 Р	12,80%
7-й год	213 818 984 Р	12,83%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

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

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

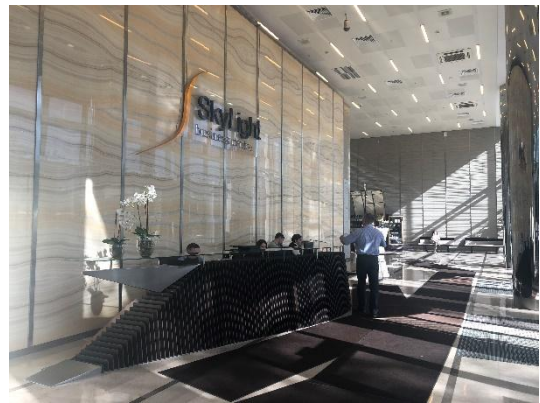
№	КОМ СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВ АНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ , ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОН НЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИ Я ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГODOBЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
117	0,00				3 401,25			5,24		53 000 Р	11 612 051 Р	13 298 438 Р	53 002 Р	192 002 989 Р	5,50%	100,00%	48 700 Р	173 874 075 Р	100,00%	

АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																				
период	1				2				3				4				5				6				7				8				9			
	01.02.2026 30.04.2026 2026/2027	01.05.2026 31.07.2026	01.08.2026 31.10.2026	01.11.2026 31.01.2027	01.02.2027 30.04.2027 2027/2028	01.05.2027 31.07.2027	01.08.2027 31.10.2027	01.11.2027 31.01.2028	01.02.2028 30.04.2028 2028/2029	01.05.2028 31.07.2028	01.08.2028 31.10.2028	01.11.2028 31.01.2029	01.02.2029 30.04.2029 2029/2030	01.05.2029 31.07.2029	01.08.2029 31.10.2029	01.11.2029 31.01.2030	01.02.2030 30.04.2030 2030/2031	01.05.2030 31.07.2030	01.08.2030 31.10.2030	01.11.2030 31.01.2031	01.02.2031 30.04.2031 2031/2032	01.05.2031 31.07.2031	01.08.2031 31.10.2031	01.11.2031 31.01.2032	01.02.2032 30.04.2032 2032/2033	01.05.2032 31.07.2032	01.08.2032 31.10.2032	01.11.2032 31.01.2033	01.02.2033 30.04.2033 2033/2034	01.05.2033 31.07.2033	01.08.2033 31.10.2033	01.11.2033 31.01.2034				
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	46 817 167 Р	48 395 274 Р	48 395 274 Р	49 292 165 Р	49 392 111 Р	51 057 014 Р	51 057 014 Р	52 003 234 Р	52 694 168 Р	53 865 150 Р	53 865 150 Р	54 863 412 Р	54 874 635 Р	56 827 733 Р	56 827 733 Р	57 880 899 Р	57 998 261 Р	59 953 258 Р	59 953 258 Р	61 064 349 Р	61 188 165 Р	64 243 639 Р	64 243 639 Р	64 243 639 Р	65 362 007 Р	66 413 385 Р	66 413 385 Р	66 413 385 Р	66 756 771 Р	68 669 920 Р	68 669 920 Р	68 669 920 Р	68 669 920 Р	68 669 920 Р		
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																																				
Отчисления в резерв	1,00%	468 172 Р	483 953 Р	483 953 Р	492 922 Р	493 921 Р	510 570 Р	510 570 Р	520 032 Р	526 942 Р	538 651 Р	538 651 Р	548 634 Р	549 747 Р	568 277 Р	568 277 Р	578 806 Р	579 983 Р	599 533 Р	599 533 Р	610 643 Р	611 882 Р	642 436 Р	642 436 Р	642 436 Р	651 870 Р	664 134 Р	664 134 Р	664 134 Р	664 134 Р	664 134 Р	664 134 Р	664 134 Р	664 134 Р	664 134 Р	
Кадастровая стоимость зу		24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	24 470 590 Р	
Кадастровая стоимость строения		399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	399 842 402 Р	
Налог на имущество		1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	1 999 212 Р	
Арендные платежи за землю	1,50%	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	91 765 Р	
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ		2 559 148 Р	2 574 929 Р	2 574 929 Р	2 583 898 Р	2 584 898 Р	2 601 547 Р	2 601 547 Р	2 611 009 Р	2 617 918 Р	2 629 628 Р	2 629 628 Р	2 639 611 Р	2 640 723 Р	2 659 254 Р	2 659 254 Р	2 669 786 Р	2 670 959 Р	2 690 509 Р	2 690 509 Р	2 701 620 Р	2 702 858 Р	2 633 413 Р	2 633 413 Р	2 633 413 Р	2 642 847 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	2 655 111 Р	
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		44 258 019 Р	45 820 345 Р	45 820 345 Р	46 708 266 Р	46 807 214 Р	48 455 467 Р	48 455 467 Р	49 392 225 Р	50 076 250 Р	51 235 522 Р	51 235 522 Р	52 223 801 Р	52 333 932 Р	54 168 479 Р	54 168 479 Р	55 211 113 Р	55 327 301 Р	57 262 749 Р	57 262 749 Р	58 362 728 Р	58 485 307 Р	61 610 226 Р	61 610 226 Р	61 610 226 Р	62 544 160 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																																				
Ставка капитализации	10,50%																																			
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		2 114 999 617 Р																																		
Комиссия брокера при реверсии		-10 574 998 Р																																		
ПРИБВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																																				
Офис	Ставка диск.	15,50%	0,9821	0,9474	0,9139	0,8815	0,8503	0,8203	0,7912	0,7632	0,7362	0,7102	0,6851	0,6608	0,6374	0,6149	0,5931	0,5721	0,5519	0,5324	0,5135	0,4954	0,4778	0,4609	0,4446	0,4289	0,4137	0,3991	0,3849	0,3713	0,3582	0,3455	0,3333	0,3215	0,3108	
Денежный поток		43 656 923 Р	45 438 617 Р	45 438 617 Р	46 280 713 Р	46 274 554 Р	47 927 741 Р	47 927 741 Р	48 826 153 Р	49 474 875 Р	50 574 317 Р	50 574 317 Р	51 511 591 Р	51 616 038 Р	53 355 904 Р	53 355 904 Р	54 344 729 Р	54 454 920 Р	56 290 479 Р	56 290 479 Р	57 333 689 Р	57 449 941 Р	51 675 121 Р	51 675 121 Р	51 675 121 Р	52 673 919 Р	53 742 126 Р	53 742 126 Р	53 742 126 Р	54 069 252 Р	55 891 811 Р	55 891 811 Р	55 891 811 Р	55 891 811 Р	55 891 811 Р	
Дисконтированный денежный поток		43 172 236 Р	43 048 385 Р	41 525 165 Р	40 798 182 Р	39 434 380 Р	39 321 252 Р	37 929 913 Р	37 266 872 Р	36 424 868 Р	35 916 815 Р	34 645 938 Р	34 039 389 Р	32 901 520 Р	31 646 289 Р	31 092 256 Р	30 052 904 Р	29 966 689 Р	28 906 351 Р	28 400 286 Р	27 450 921 Р	23 817 893 Р	22 975 123 Р	22 162 173 Р	21 749 780 Р	21 446 414 Р	20 687 557 Р	19 955 550 Р	19 366 615 Р	19 311 057 Р	18 627 757 Р	17 968 634 Р	17 968 634 Р	17 968 634 Р	17 968 634 Р	
Парковка	Ставка диск.	15,50%	0,9821	0,9474	0,9139	0,8815	0,8503	0,8203	0,7912	0,7632	0,7362	0,7102	0,6851	0,6608	0,6374	0,6149	0,5931	0,5721	0,5519	0,5324	0,5135	0,4954	0,4778	0,4609	0,4446	0,4289	0,4137	0,3991	0,3849	0,3713	0,3582	0,3455	0,3333	0,3215	0,3108	
Денежный поток		2 860 244 Р	2 956 657 Р	2 956 657 Р	3 011 451 Р	3 017 557 Р	3 119 273 Р	3 119 273 Р	3 177 081 Р	3 219 293 Р	3 290 833 Р	3 290 833 Р	3 351 821 Р	3 358 617 Р	3 471 829 Р	3 471 829 Р	3 536 171 Р	3 543 341 Р	3 662 779 Р	3 662 779 Р	3 730 660 Р	3 738 224 Р	2 568 518 Р	2 568 518 Р	2 568 518 Р	2 613 188 Р	2 671 259 Р	2 671 259 Р	2 671 259 Р	2 687 519 Р	2 778 109 Р	2 778 109 Р	2 778 109 Р	2 778 109 Р	2 778 109 Р	
Дисконтированный денежный поток		2 809 185 Р	2 801 126 Р	2 702 011 Р	2 654 707 Р	2 565 965 Р	2 558 604 Р	2 468 071 Р	2 424 862 Р	2 370 139 Р	2 337 080 Р	2 254 385 Р	2 214 917 Р	2 140 877 Р	2 134 736 Р	2 059 200 Р	2 023 150 Р	1 955 520 Р	1 949 910 Р	1 880 915 Р	1 847 985 Р	1 786 211 Р	1 183 871 Р	1 141 981 Р	1 101 574 Р	1 081 075 Р	1 065 997 Р	1 028 278 Р	991 893 Р	962 620 Р	959 858 Р	925 895 Р	893 133 Р	893 133 Р	893 133 Р	
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости	Ставка диск.	15,50%	0,9821	0,9474	0,9139	0,8815	0,8503	0,8203	0,7912	0,7632	0,7362	0,7102	0,6851	0,6608	0,6374	0,6149	0,5931	0,5721	0,5519	0,5324	0,5135	0,4954	0,4778	0,4609	0,4446	0,4289	0,4137	0,3991	0,3849	0,3713	0,3582	0,3455	0,3333	0,3215	0,3108	
Денежный поток		-2 559 148 Р	-2 574 929 Р	-2 574 929 Р	-2 583 898 Р	-2 584 898 Р	-2 601 547 Р	-2 601 547 Р	-2 611 009 Р	-2 617 918 Р	-2 629 628 Р	-2 629 628 Р	-2 639 611 Р	-2 640 723 Р	-2 659 254 Р	-2 659 254 Р	-2 669 786 Р	-2 670 959 Р	-2 690 509 Р	-2 690 509 Р	-2 701 620 Р	-2 702 858 Р	-2 633 413 Р	-2 633 413 Р	-2 633 413 Р	-2 642 847 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	-2 655 111 Р	
Дисконтированный денежный поток		-2 513 464 Р	-2 439 479 Р	-2 353 161 Р	-2 277 803 Р	-2 198 055 Р	-2 133 936 Р	-2 058 429 Р	-1 992 816 Р	-1 927 389 Р	-1 867 507 Р	-1 801 427 Р	-1 744 282 Р	-1 683 272 Р	-1 636 105 Р	-1 577 249 Р	-1 527 465 Р	-1 474 065 Р	-1 432 314 Р	-1 381 633 Р	-1 338 250 Р	-1 291 489 Р	-1 213 782 Р	-1 170 834 Р	-1 129 405 Р	-1 093 345 Р	-1 059 650 Р	-1 022 061 Р	-985 897 Р	-952 412 Р	-925 158 Р	-892 422 Р	-860 485 Р	-830 485 Р	-800 485 Р	
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	Ставка диск.	15,50%	0,9646	0,9305	0,8976	0,8658	0,8352	0,8056	0,7771	0,7466	0,7231	0,6975	0,6728	0,6490	0,6260	0,6039	0,5825	0,5619	0,5420	0,5229	0,5044	0,4865	0,4693	0,4527	0,4367	0,4212	0,4063	0,3910	0,3781	0,3647	0,3518	0,3393	0,3273	0,3158	0,3048	
Денежный поток		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	
Дисконтированный денежный поток		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	
Итого																																				
Денежный поток		44 258 019 Р	45 820 345 Р	45 820 345 Р	46 708 266 Р	46 807 214 Р	48 455 467 Р	48 455 467 Р	49 392 225 Р	50 076 250 Р	51 235 522 Р	51 235 522 Р	52 223 801 Р	52 333 932 Р	54 168 479 Р	54 168 479 Р	55 211 113 Р	55 327 301 Р	57 262 749 Р	57 262 749 Р	58 362 728 Р	58 485 307 Р	61 610 226 Р	61 610 226 Р	61 610 226 Р	62 544 160 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	63 758 274 Р	6	

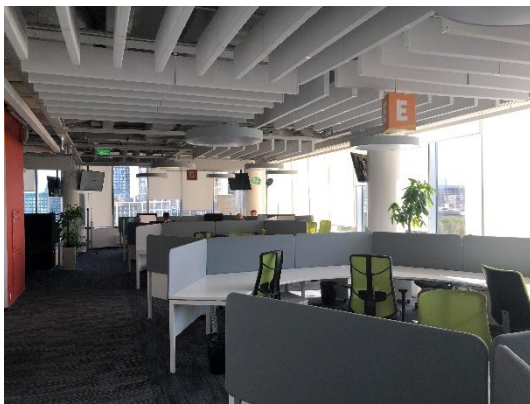
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



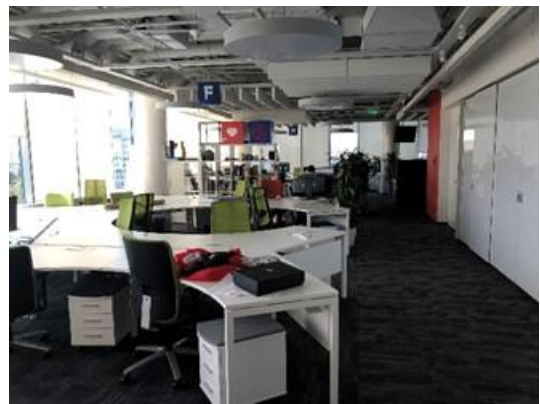
Фасад комплекса



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.:	11692862.64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000.41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

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

Лист 2

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

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

Раздел 2 Лист 3

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

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

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3619			
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 28.06.2022		данные отсутствуют
	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	Закланные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ-ЭГ	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации недвижимости Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П. Юридический отдел ООО «ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»	
		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 (план этажа)

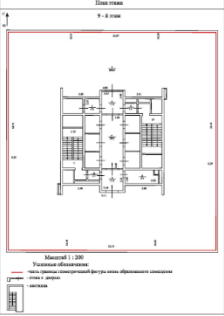
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277022			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3619		Номер этажа (этажей): 9	

Лист № 6

Технический план помещения

Лист 1 план

9 - 9 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- Границы объекта недвижимости
- Границы помещений
- Границы земельного участка

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П. Юридический отдел ООО «ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025			
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:		Грухина Елена Александровна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	И.П.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	------	-------------------

КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3623	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:09:0005008:3623-77/051/2022-5 19.10.2022 12:00:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:50
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3623-77/051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЖИ	инициалы, фамилия
		М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛУС" 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-999/2022-1277025			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3623	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.05.2022 12:08:43
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:3623-77/051/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714481197
	основание государственной регистрации:		Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3633-77/051/2022-10 Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3656-77/009/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-8 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3724-77/051/2021-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЖИ	инициалы, фамилия
		М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛУС" 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-999/2022-1277025	
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
М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 Содержание: 218391865460 Выдано: 06.08.2022 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-999/2022-1277025	
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 земельного участка

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 Содержание: 218391865460 Выдано: 06.08.2022 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

				Лист 2	
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3	
				Всего листов выписки: 6	
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021					
Кадастровый номер:				77.09.0005008.3735	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:				данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:				Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:				Грухина 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. № 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.

Кодified: 21850164560878088822023101454777

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 701

М.П.

Кодified: 21850164560878088822023101454777

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
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3735
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701

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

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

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277021	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3735	Номер этажа (этажей): 5

Лист № 6



Масштаб 1

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 701

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

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

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	М.П. Служба государственной регистрации прав Действительно: 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. № 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"		
Свобые 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	М.П. Служба государственной регистрации прав Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 3

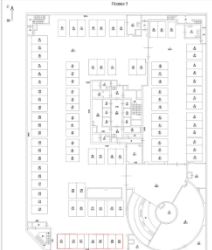
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

Лист 4

Помещение

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

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/999/2022-1277034			
Кадастровый номер: 77:09:0605008.3738		Номер этажа (этажей): 5	
Лист 36.6 справочный план помещения План этажа План  Масштаб 1:500 Помещение 100 Помещение 100/01 Помещение 100/02 Помещение 100/03 Помещение 100/04 Помещение 100/05 Помещение 100/06 Помещение 100/07 Помещение 100/08 Помещение 100/09 Помещение 100/10 Помещение 100/11 Помещение 100/12 Помещение 100/13 Помещение 100/14 Помещение 100/15 Помещение 100/16 Помещение 100/17 Помещение 100/18 Помещение 100/19 Помещение 100/20 Помещение 100/21 Помещение 100/22 Помещение 100/23 Помещение 100/24 Помещение 100/25 Помещение 100/26 Помещение 100/27 Помещение 100/28 Помещение 100/29 Помещение 100/30 Помещение 100/31 Помещение 100/32 Помещение 100/33 Помещение 100/34 Помещение 100/35 Помещение 100/36 Помещение 100/37 Помещение 100/38 Помещение 100/39 Помещение 100/40 Помещение 100/41 Помещение 100/42 Помещение 100/43 Помещение 100/44 Помещение 100/45 Помещение 100/46 Помещение 100/47 Помещение 100/48 Помещение 100/49 Помещение 100/50 Помещение 100/51 Помещение 100/52 Помещение 100/53 Помещение 100/54 Помещение 100/55 Помещение 100/56 Помещение 100/57 Помещение 100/58 Помещение 100/59 Помещение 100/60 Помещение 100/61 Помещение 100/62 Помещение 100/63 Помещение 100/64 Помещение 100/65 Помещение 100/66 Помещение 100/67 Помещение 100/68 Помещение 100/69 Помещение 100/70 Помещение 100/71 Помещение 100/72 Помещение 100/73 Помещение 100/74 Помещение 100/75 Помещение 100/76 Помещение 100/77 Помещение 100/78 Помещение 100/79 Помещение 100/80 Помещение 100/81 Помещение 100/82 Помещение 100/83 Помещение 100/84 Помещение 100/85 Помещение 100/86 Помещение 100/87 Помещение 100/88 Помещение 100/89 Помещение 100/90 Помещение 100/91 Помещение 100/92 Помещение 100/93 Помещение 100/94 Помещение 100/95 Помещение 100/96 Помещение 100/97 Помещение 100/98 Помещение 100/99 Помещение 100/100			

Масштаб 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С СЕРТИФИКАТОМ М.П. Кодификатор: 77:09:0605008.3738/2022-1277034 Кодификатор: 77:09:0605008.3738/2022-1277034 Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023			
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.	
	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

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

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

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3743	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-09-0005008-3743-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:46
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.10.2022 12:00:46
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		М.П.	инициалы, фамилия
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	
		Копия выдана: 21.03.2022 № 5494	
		Идентификационный номер документа: 7709000500837431475477	
		Идентификационный номер документа: 7709000500837431475477	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУИИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3743	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008-3743-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:		Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		М.П.	инициалы, фамилия
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	
		Копия выдана: 21.03.2022 № 5494	
		Идентификационный номер документа: 7709000500837431475477	
		Идентификационный номер документа: 7709000500837431475477	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1277023			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3743		Номер этажа (этажей): 4	
Лист № 1 поэтажный план помещения объект недвижимости  Масштаб 1:1000 План выполнен в соответствии с требованиями Единого государственного реестра недвижимости			
Масштаб 1			

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1	инициалы, фамилия
	М.П. Код документа: 41899486240071594822798230214147471 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026			
Кадастровый номер:	77-09-0005008.3757		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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. Код документа: 41899486240071594822798230214147471 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
24.10.2022г. № КУВН-999/2022-1277026		
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3757		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность 77-09-0005008-3757-77/051/2022-3 19.10.2022 12:00:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1. данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.10.2022 12:00:42
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-3757-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2021 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения Плюс, ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-6, выдан 21.03.2022
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		С.И. ШИШОВ 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. № КУВН-999/2022-1277026		
Кадастровый номер: 77-09-0005008-3757		
	Именения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-7, выдан 04.08.2022	
	Именения и дополнения в правила доверительного управления, № 4508-8, выдан 08.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-3757-77/051/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		С.И. ШИШОВ М.П.
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С/Б-2031018-01-С/ЕР103000451-01	инициалы, фамилия
	Стороженко ДАВРОСЛАВ СЕРГЕЕВИЧ М.П. Стороженко КОСОВСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СУБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОГО Р Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 201 М.П. Содержит текст документа: 10.08.2023 12:47:47 Содержит текст документа: 10.08.2023 12:47:47 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		ИННОВАЦИИ, <u>ФАМИЛИЯ</u>
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ		

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218501362408 М.П. 700940230281112472 Идентификатор: 962D9F46B5C51793E2705A72D4F746E10301F 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. 700940230281112472 Идентификатор: 962D9F46B5C51793E2705A72D4F746E10301F Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	

Раздел 2 Лист 3

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № МД
77-09-0005008-3769-77/051/2022-4
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости:

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1269411		Кадастровый номер: 77-09-0005008-3769	
	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 управляющем залоге 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 залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № МД
77-09-0005008-3769-77/051/2022-1
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

[illegible]

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ОБЩЕСТВЕННОЙ ПОДПИСАЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ФАМИЛИЯ	СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ БЕЛ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. ОБЩЕСТВЕННОГО ПОДПИСАЮ	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

valuation.cmwp.ru