

ОТЧЕТ № 01-1-0/РД/10 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

нежилые помещения общей площадью
12 413,2 кв.м, расположенные в здании по адресу:
Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

31.08.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.08.2024

31.08.2024

Директору по инвестициям

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием №10 от 24.07.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г., заключенным между ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые помещения общей площадью 12 413,2 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 1 257 / 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, а также подсобные помещения и машиноместа в подземном паркинге, расположенные в бизнес-центре класса А «Скайлайт». По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» 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 31.08.2024 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) и Александром Бойко (консультантом департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра.

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 31.08.2024 г. она составляет (округленно, без НДС):

4 976 000 000 руб.

Четыре миллиарда девятьсот семьдесят шесть миллионов рублей

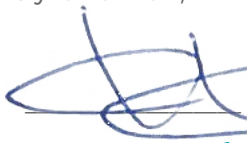
Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в разделе 8 данного отчета («Распределение итоговой стоимости»).

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,



Константин Лебедев

Партнер,
Руководитель Департамента оценки и
консалтинга

Konstantin.Lebedev@cmwp.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 10 от 24.07.2024 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	20
1.4. Применяемые стандарты оценки	21
1.5. Сертификат качества.....	22
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	22
1.7. Неопределенность.....	27
1.8. Основные понятия и определения	27
2. Описание объекта.....	29
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	29
2.3. Местоположение	29
2.4. Характеристики	32
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	33
2.4.2. Имущественные права на объект оценки.....	35
2.4.3. Площади	36
2.4.4. Арендаторы.....	36
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	38
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	39
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	39
4.1.1. Макроэкономика	39
4.1.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	41
4.1.3. Рынки капитала.....	42
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	45
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	45
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 ...	51
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	52
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	55
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	56
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	56
5.1.1. Методология оценки	56
5.1.2. Проведение процедуры согласования.....	56
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки.....	57
5.2. Доходный подход.....	58
5.3. Сравнительный подход.....	68

5.4. Затратный подход.....	68
6. Согласование результатов оценки	69
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	70
8. Распределение итоговой стоимости	71
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	74
Приложение 2. Копии документов оценщика	84
Приложение 3. Финансовые модели	88
Приложение 4. Фотографии объекта.....	92
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком.....	94

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 10 от 24.07.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 12 413,2 кв.м, расположенные в здании по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80.
Местоположение объекта:	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 10 от 24.07.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	4 976 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	Не применялся

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете № 01-1-0/РД/10 дата составления 31.08.2024 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.08.2024 г. она составляет:

4 976 000 000 руб.

Четыре миллиарда девятьсот семьдесят шесть миллионов рублей
или

405 877 руб. / кв. м арендопригодной площади (по стандартам ВОМА¹, без учета площади машиномест)

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

¹ Включая площади подсобных помещений, рассчитанные в соответствии с обмерами БТИ

- 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 12 413,2 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». Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв. м (доля владения 1 257 / 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: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 31.08.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.08.2024
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):

	Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № 6/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1; Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 от 19 июня 2024 г., срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

	- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1 к Заданию на оценку). При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	Отсутствуют
Иные Существенные Допущения	В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;

- Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды — преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;

- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструктивных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т.д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагоустроены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.

- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- 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 заверченного 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 вил-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- 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 неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) 2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения 3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки). 5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения). 6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой 7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан)

8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).	
Валюта результатов оценки	Российский Рубль

Источник: Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г.

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 10 от 24.07.2024 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 под. 5, пом. 54-58	Нежилое помещение	47,5	77:09:0005008:3680	77:09:0005008:3680-77/051/2021-6
2	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 57-59	Нежилое помещение	28,5	77:09:0005008:3631	77:09:0005008:3631-77/051/2021-6
3	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 63	Нежилое помещение	12,4	77:09:0005008:3591	77:09:0005008:3591-77/051/2021-9
4	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 94,95	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3706	77:09:0005008:3706-77/051/2021-9
5	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 16	Нежилое помещение	42,0	77:09:0005008:3667	77:09:0005008:3667-77/051/2021-6
6	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 6, пом. 1-6,8,9	Нежилое помещение	971,8	77:09:0005008:3611	77:09:0005008:3611-77/051/2021-7
7	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 13	Нежилое помещение	135,1	77:09:0005008:3660	77:09:0005008:3660-77/051/2021-6
8	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под.2, пом. 12	Нежилое помещение	110,1	77:09:0005008:3614	77:09:0005008:3614-77/051/2021-6
9	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.115-117	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3647	77:09:0005008:3647-77/051/2021-6
10	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом.127, 128	Нежилое помещение	24,8	77:09:0005008:3645	77:09:0005008:3645-77/051/2021-6
11	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5 пом. 126- 128	Нежилое помещение	37,2	77:09:0005008:3791	77:09:0005008:3791-77/051/2021-6
12	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3 ком. 47,48	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3800	77:09:0005008:3800-77/051/2021-6
13	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 64,65	Нежилое помещение	25,7	77:09:0005008:3610	77:09:0005008:3610-77/051/2021-6

14	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 121-123	Нежилое помещение	37,2	77:09:0005008:3654	77:09:0005008:3654-77/051/2021-8
15	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 2, ком. 1	Нежилое помещение	941,0	77:09:0005008:3593	77:09:0005008:3593-77/051/2021-19
16	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 3, пом. 1,4,5,7-11	Нежилое помещение	1777,0	77:09:0005008:3600	77:09:0005008:3600-77/051/2021-7
17	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 19, ком. 1-6, 8,9	Нежилое помещение	971,1	77:09:0005008:3729	77:09:0005008:3729-77/051/2021-20
18	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 20, ком. 1-6, 8,9	Нежилое помещение	971,4	77:09:0005008:3694	77:09:0005008:3694-77/051/2021-17
19	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 22	Нежилое помещение	40,7	77:09:0005008:3664	77:09:0005008:3664-77/051/2021-6
20	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 23	Нежилое помещение	128,6	77:09:0005008:3665	77:09:0005008:3665-77/051/2021-6
21	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 24	Нежилое помещение	12,8	77:09:0005008:3666	77:09:0005008:3666-77/051/2021-6
22	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 25	Нежилое помещение	18,4	77:09:0005008:3670	77:09:0005008:3670-77/051/2021-6
23	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 90,91	Нежилое помещение	23,6	77:09:0005008:3690	77:09:0005008:3690-77/051/2021-6
24	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 1, пом. 92,93	Нежилое помещение	24,0	77:09:0005008:3691	77:09:0005008:3691-77/051/2021-6
25	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 3	Нежилое помещение	31,7	77:09:0005008:3589	77:09:0005008:3589-77/051/2021-6
26	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 8	Нежилое помещение	31,3	77:09:0005008:3594	77:09:0005008:3594-77/051/2021-6
27	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 11	Нежилое помещение	68,1	77:09:0005008:3582	77:09:0005008:3582-77/051/2021-9
28	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 68-71	Нежилое помещение	49,6	77:09:0005008:3602	77:09:0005008:3602-77/051/2021-10
29	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 2, пом. 72-75	Нежилое помещение	49,8	77:09:0005008:3590	77:09:0005008:3590-77/051/2021-6

30	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 49,50	Нежилое помещение	24,9	77:09:0005008:3618	77:09:0005008:3618-77/051/2021-6
31	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 51-53	Нежилое помещение	37,3	77:09:0005008:3627	77:09:0005008:3627-77/051/2021-6
32	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 100-102	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3622	77:09:0005008:3622-77/051/2021-6
33	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 60-62	Нежилое помещение	28,5	77:09:0005008:3636	77:09:0005008:3636-77/051/2021-6
34	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 103-105	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3637	77:09:0005008:3637-77/051/2021-6
35	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 111-114	Нежилое помещение	49,3	77:09:0005008:3646	77:09:0005008:3646-77/051/2021-12
36	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 3, пом. 118-120	Нежилое помещение	30,9	77:09:0005008:3653	77:09:0005008:3653-77/051/2021-14
37	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж под. 5, пом. 5	Нежилое помещение	33,9	77:09:0005008:3763	77:09:0005008:3763-77/051/2021-6
38	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3 пом. 124	Нежилое помещение	12,4	77:09:0005008:3959	77:09:0005008:3959-77/051/2021-6
39	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 97-101	Нежилое помещение	62,1	77:09:0005008:3677	77:09:0005008:3677-77/051/2021-6
40	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 5, пом 94-96	Нежилое помещение	37,1	77:09:0005008:3682	77:09:0005008:3682-77/051/2021-6
41	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 22, пом. 1-7, 9	Нежилое помещение	956,10	77:09:0005008:3724	77-77-09/093/2013-789
42	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 21, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	960,50	77:09:0005008:3731	77-77-09/093/2013-791
43	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 4, пом. 1, 4, 5, 7-11	Нежилое помещение	1 772,00	77:09:0005008:3612	77-77-09/093/2013-810
44	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 7, пом. 1-6, 8, 9	Нежилое помещение	971,20	77:09:0005008:3633	77-77-09/093/2013-807
45	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 108-113	Нежилое помещение	74,20	77:09:0005008:3750	77-77-09/093/2013-940
46	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 75-82	Нежилое помещение	96,70	77:09:0005008:3711	77-77-09/093/2013-891
47	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 72-74	Нежилое помещение	37,50	77:09:0005008:3714	77-77-09/093/2013-954
48	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 69-71	Нежилое помещение	36,60	77:09:0005008:3745	77-77-09/093/2013-884

49	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 4, пом. 55-58	Нежилое помещение	38,00	77:09:0005008:3772	77-77-09/093/2013-967
50	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 96-99	Нежилое помещение	49,20	77:09:0005008:3626	77-77-09/093/2013-771
51	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 78-83	Нежилое помещение	73,20	77:09:0005008:3641	77-77-09/093/2013-930
52	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 3, пом. 70-77	Нежилое помещение	97,60	77:09:0005008:3638	77-77-09/109/2013-041
53	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 91-94	Нежилое помещение	49,10	77:09:0005008:3606	77-77-09/093/2013-898
54	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 2, пом. 87-90	Нежилое помещение	48,50	77:09:0005008:3603	77-77-09/093/2013-911
55	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 70-71	Нежилое помещение	23,40	77:09:0005008:3776	77-77-09/093/2013-864
56	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 68-69	Нежилое помещение	24,30	77:09:0005008:3668	77-77-09/093/2013-897
57	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, под. 1, пом. 66-67	Нежилое помещение	25,00	77:09:0005008:3669	77-77-09/109/2013-144

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 7 от 30.05.2023 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Источник: Commonwealth Partnership, Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г.	

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 7

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/20556/23 действует с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

2. 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.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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 мелких 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 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 обгорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- В состав объекта оценки входят сооружения и оборудование, которые, при предполагаемой продаже, обычно являются его частью, однако сооружения и оборудование, связанные с производственным процессом, осуществляемым на объекте недвижимости, а также движимость, присоединенная арендаторами к объекту недвижимости в целях бизнеса, исключаются из его состава;

- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- 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 сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация

подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Оценщик не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вип-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

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

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

2.3. Местоположение

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

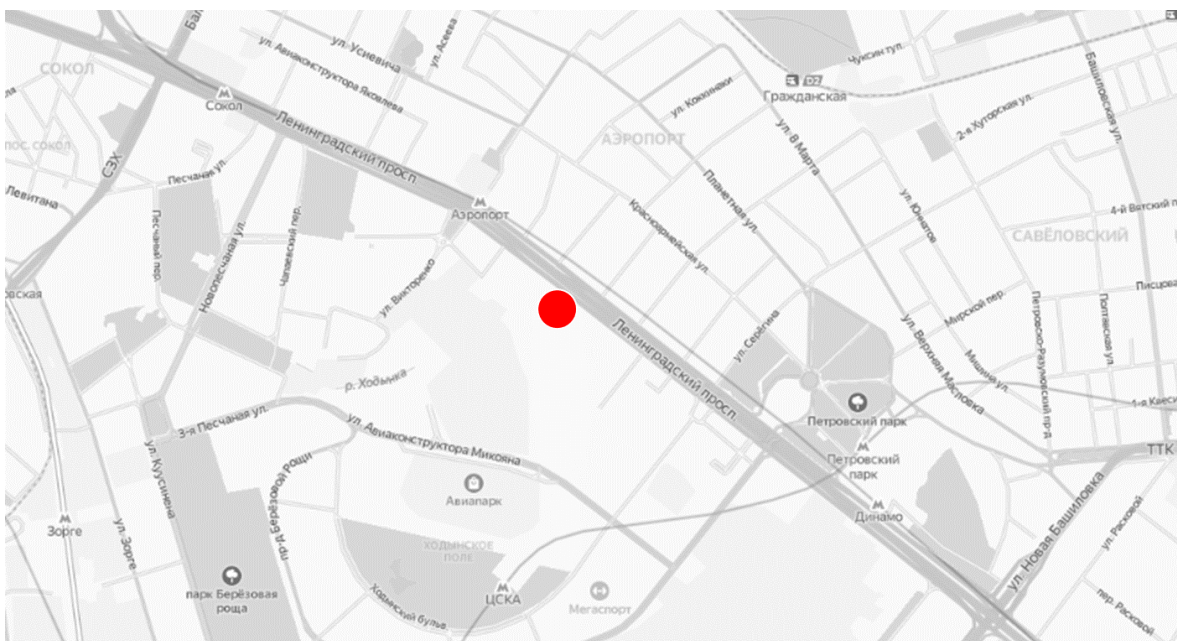
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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



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

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



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

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

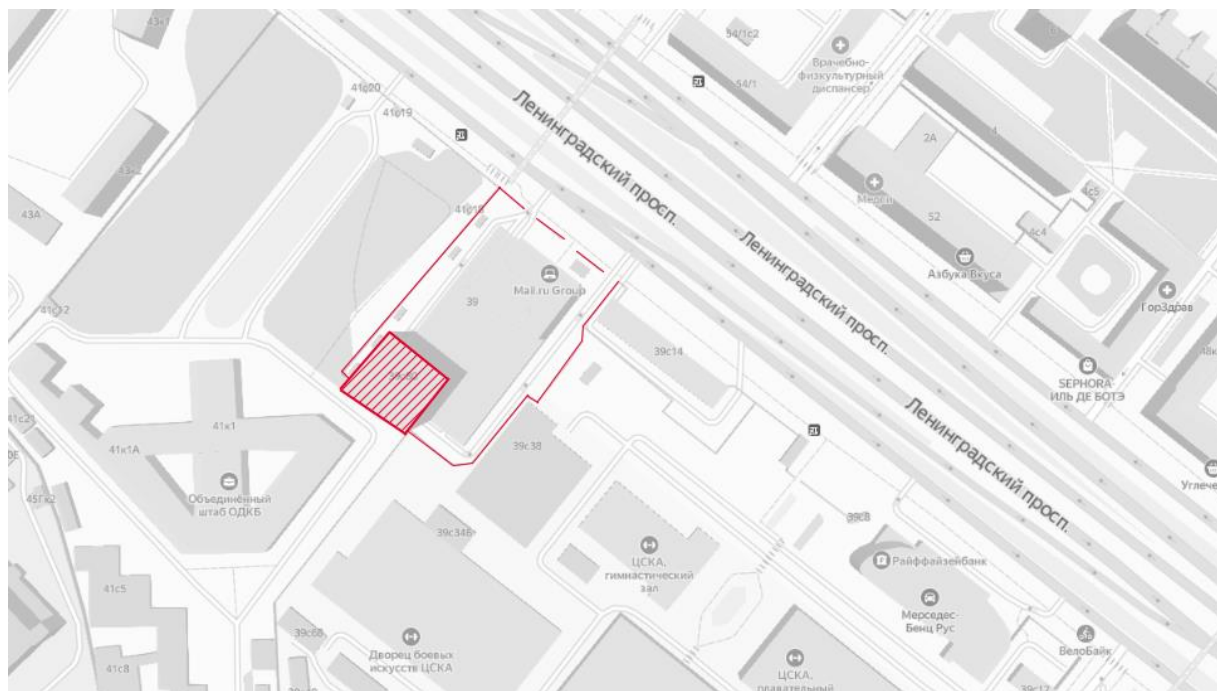
транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

ВИДИМОСТЬ

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

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Как часть настоящей работы, мы не проводили анализа загрязнений почв и возможных природных опасностей для использования Объекта оценки. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Нам не известно о каких-либо возможных источниках загрязнения в отношении Объекта (в настоящем или в прошлом), и во время нашей инспекции мы не обнаружили каких-либо причин для беспокойства в этой связи. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Для целей настоящего анализа мы исходим из допущения об отсутствии каких-либо загрязнений.

ВЫВОДЫ

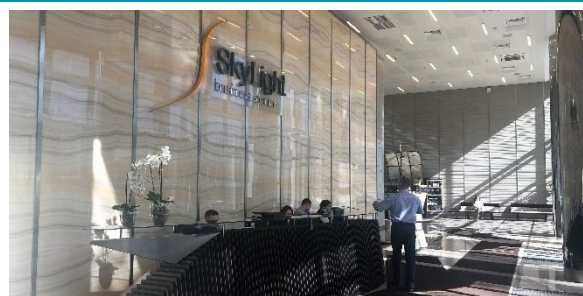
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

2.4. Характеристики

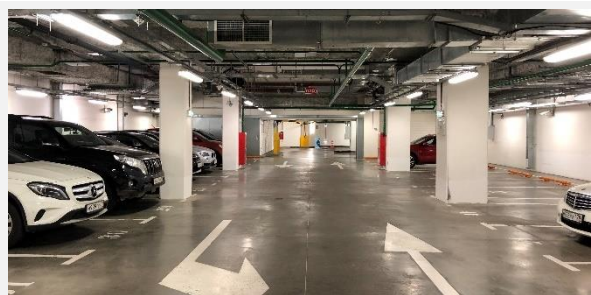
ТАБЛИЦА 9



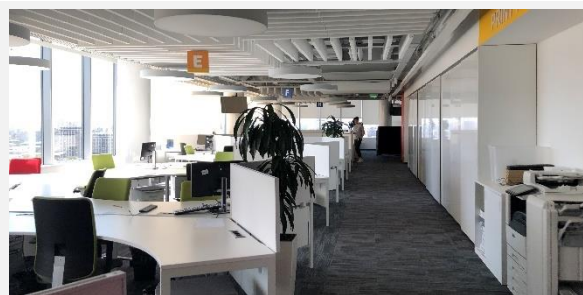
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 12 413,2 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 124 машиноместа), 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 11 607,16 кв.м (по стандартам ВОМА), расположенные на надземных этажах 22, 21, 20, 19, 7, 6, 4, 3 и 2, а также 124 машиноместа, расположенные на -5, -4, -3, -2 и -1 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

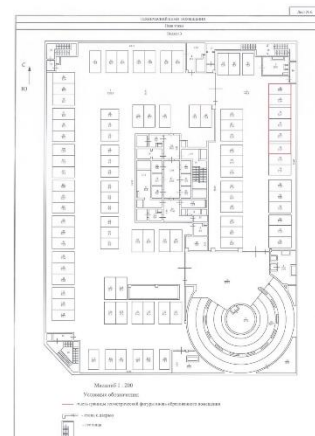
Кадастровый номер здания	77:00:0000000:41940
Кадастровые номера помещений	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 10 от 24.07.2024 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 10 от 24.07.2024 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв. м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	12 413,2 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 22, 21, 20, 19, 7, 6, 4, 3 и 2, а также на -5, -4, -3, -2 и 1 этажах подземного паркинга
Высота потолков	3,6 м
Строительный объем здания	229 548 куб. м
Толщина перекрытий	0,3 м
Шаг колонн	6,6 x 8,1 м и 6,1 x 8,1 м
Толщина колонн	Надземная часть: 700 x 700 мм круглого сечения Подземная часть: 900 x 900 мм, 600 x 600 мм, 1150 x 900 мм.
Нагрузка на межэтажные перекрытия	500 кг / кв. м

Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Витражи с каркасом из алюминиевого профиля
Перегородки	Гипсокартон
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Бетон, керамическая плитка, керамогранит
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковролин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная
Кондиционирование	Центральная система
Пожаротушение	спринклерное
Электричество	127 Вт на кв. м полезной площади (БТИ) или 102 Вт на кв. м арендопригодной площади ВОМА
Электроосвещение	Скрытая проводка
Лифты	Скоростные лифты Thyssen-Krupp: – Центральная лифтовая группа: 5 пассажирских (скоростью 4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг), 1 грузопассажирский (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг) – Подземная часть: 2 пассажирских (скоростью 1,4 м/с и грузоподъемностью 1600 кг)
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии. Оборудование имеет средний коэффициент износа. Выполнение ППР и ТО оборудования проводятся по срокам регламента. ²

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

² 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.

Планы типового надземного (эт. 21) и подземного (эт. -3) этажей представлены ниже:



2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 10 от 24.07.2024 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

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.

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.

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ИСТОЧНИК:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796998467291274,37.53782764995877/18/@5w3tqxnb?text=55.796646%2037.537058&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=77%3A9%3A5008%3A105>

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 1257 / 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.

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

ТАБЛИЦА 12

Общая площадь оцениваемых помещений (согласно обмерам БТИ), включая:	12 413,2 кв. м
– офисные помещения	– 10 292,1 кв. м
– 124 парковочных машиноместа	– 1 468,4 кв. м
– подсобные помещения	– 652,7 кв. м
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест в паркинге)	11 607,16 кв. м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 11 607,16 кв. м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду. Помимо этого арендаторы занимали 652,7 кв.м подсобных помещений, а также все 124 оцениваемых машиноместа в подземной парковке (совокупная общая площадь этих машиномест составляет 1 468,4 кв. м).

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

ТАБЛИЦА 13

Арендатор	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора	Площадь, кв.м (м/м)
Арендатор 1	Офис	06.10.2018	13.04.2026	1 274,93
Арендатор 2	Офис	06.10.2018	13.04.2026	1 133,86
Арендатор 3	Офис	16.01.2021	13.04.2026	1 592,00
Арендатор 4	Офис	16.01.2021	13.04.2026	1 029,45
Арендатор 5	Офис	01.12.2022	13.04.2026	483,40
Арендатор 6	Офис	04.11.2015	11.12.2028	681,01
Арендатор 7	Офис	25.10.2022	30.04.2026	5 412,51
Арендатор 8	Парковка	01.12.2022	13.04.2026	10 м/м
Арендатор 9	Парковка	16.01.2021	13.04.2026	11 м/м
Арендатор 10	Парковка	04.11.2015	11.12.2028	7 м/м
Арендатор 11	Парковка	01.04.2021	13.04.2026	3 м/м
Арендатор 12	Парковка	25.10.2022	13.04.2026	56 м/м
Арендатор 13	Парковка	01.03.2024	13.04.2026	20 м/м
Арендатор 14	Парковка	01.03.2024	13.04.2026	17 м/м
Арендатор 15	Подсобное	05.08.2022	13.04.2026	610,70
Арендатор 16	Подсобное	16.02.2022	13.10.2024	42,00
Арендатор 17	Подсобное	02.12.2012	03.11.2024	3,00
Арендатор 18	Подсобное	01.10.2015	02.12.2024	2,00
Арендатор 19	Подсобное	01.09.2020	02.05.2025	2,00
Арендатор 20	Подсобное	15.12.2016	17.04.2024	2,00
Арендатор 21	Подсобное	05.07.2018	30.06.2027	4,00

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 14

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 основная часть арендопригодной площади данных помещений и машиномест сдана в аренду ООО «ВК» (до 30.04.2026 г.) и приносит стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

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

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

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

4.1.1. Макроэкономика

- Темпы роста экономики вновь опередили ожидания. Рост ВВП за первый квартал составил 5,4%*, что побудило Минэкономразвития пересмотреть прогноз по росту ВВП на 2024 г. в сторону повышения. Аналогичная динамика прогнозных показателей приведена в Макроэкономическом опросе ЦБ РФ.
- Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики. Срок возвращения к цели перенесен на год.
- Одним из ключевых событий квартала стало принятие закона о налоговой реформе, согласно которому с 2025 года будут повышены ставки на основные прямые налоги. По мнению ЦБ РФ, изменения в законодательстве окажут скорее нейтральное влияние на динамику инфляции вследствие разнонаправленности последствий реформы. о Темпы прироста кредитования остаются повышенными для всех сегментов несмотря на высокую ключевую ставку. Рост поддержан увеличением реальных заработных плат и рекордно низкой безработицей.
- В следующем квартале станет более очевидна реакция экономики на события, произошедшие во 2 кв. 2024 г. (принятие закона о налоговой реформе и отмена льготной ипотеки). Вместе с этим в следующем квартале можно будет дать оценку эффективности жесткой денежно-кредитной политики по прошествии 1 года с начала цикла повышения ключевой ставки.

	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен* на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2023	9,9 %	7,4 %	3,6 %
ИЮНЬ 2024	16 %	8,6 %	
2024П*	16,8 %	6,5 %	3,2 %
*Росстат, ЦБ РФ **Макроэкономический опрос Банка России, июль 2024 года			

Инфляция – давление сохраняется

Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле 2024 г. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики.

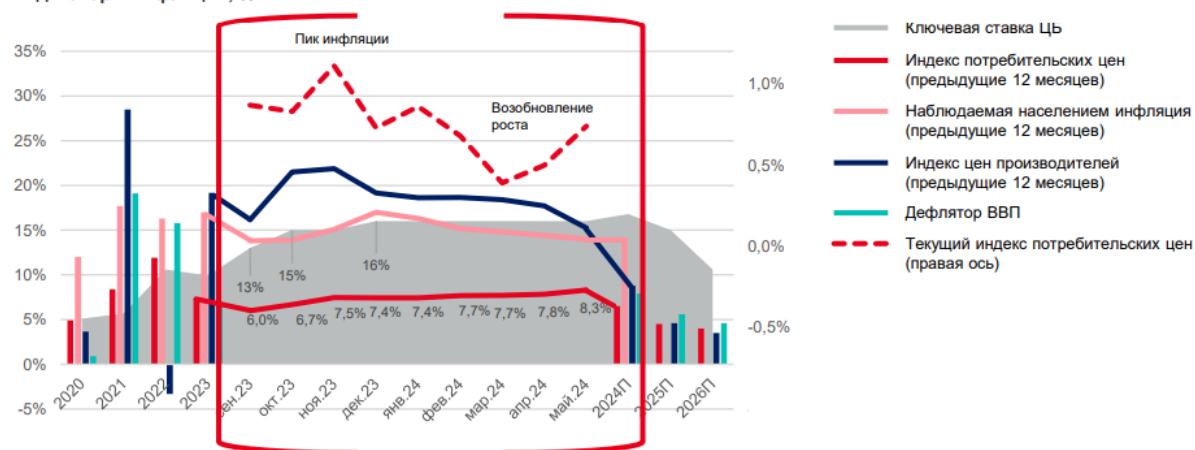
Во 2 кв. 2024 г. основные компоненты устойчивой инфляции показали рост после минимумов, зафиксированных в марте. В июне годовая инфляция достигла 8,58%, что является максимумом с февраля 2023 г.

Потребительская активность во 2 кв. 2024 г. остается высокой, хотя есть некоторые признаки ее замедления. По данным «Сбериндекса» объем потребительских расходов населения во 2 кв. 2024 г. вырос на 5,8% по сравнению с результатом 1 кв. 2024 г. Индекс изменения потребительских расходов (к аналогичной неделе прошлого года) во 2 кв. колебался от 11,9% до 22,5%.

Напряженность на рынке труда продолжила нарастать. Уровень безработицы в апреле снизился до 2,6%, обновив исторический минимум. Рост номинальных зарплат существенно ускорился в марте (до 21,6% г/г).

В июне совет директоров ЦБ указал на возможность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании и необходимость продления жестких денежно-кредитных условий. В результате были пересмотрены прогнозы по инфляции на 2024-2025 гг., траектория ключевой ставки, а также перенесен срок достижения цели по инфляции в 4% с 2024 на 2025 г.

Индикаторы инфляции, %



12 июля был принят закон о налоговой реформе, согласно которому существенно повысятся ставки по основным прямым налогам (НДФЛ, налог на прибыль и др.).

Консенсусное мнение ЦБ РФ и независимых аналитиков сводится к тому, что налоговая реформа окажет нейтральное влияние на инфляцию. С одной стороны, возросшая налоговая нагрузка может подтолкнуть бизнес к увеличению цен. С другой, дополнительные налоговые сборы позволят снизить объемы использования средств ФНБ, сокращая поступление новых денег в экономику.

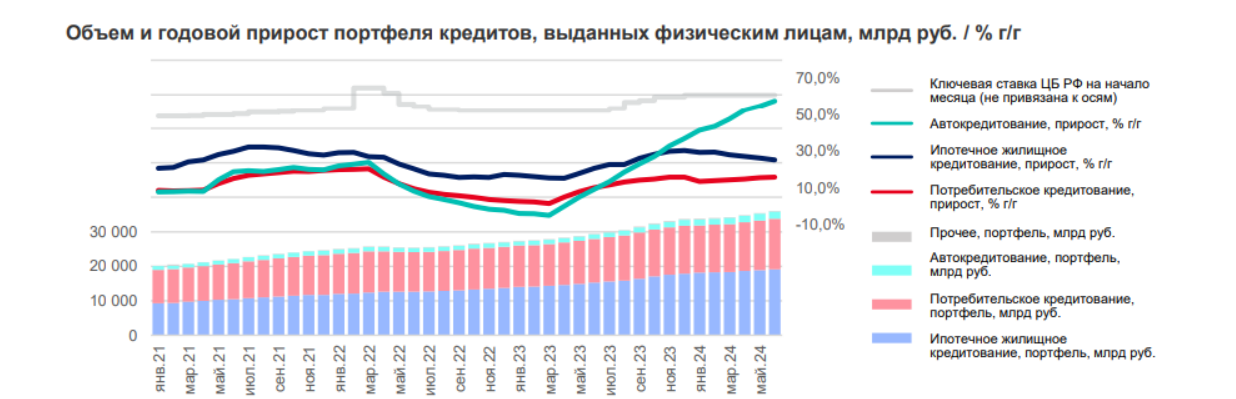
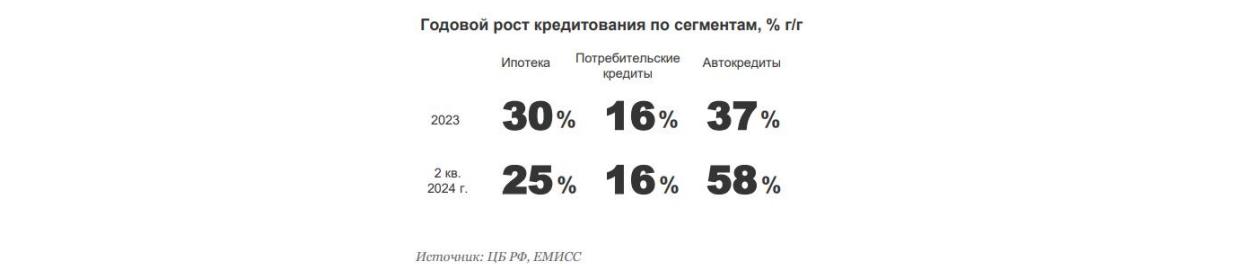
Кредитование

Темпы кредитования во 2 кв. 2024 г. росли выше траектории, намеченной ЦБ. Активность во всех сегментах поддержана ростом экономики, реальных зарплат и рекордно низкой безработицей.

С конца прошлого года прирост ипотечного кредитования продолжает снижение, что объясняется высокой базой 2023 г.

В 3 квартале станет заметен эффект от отмены безадресной льготной ипотеки.

Темпы прироста кредитования юрлиц остаются стабильно высокими с середины прошлого года.



Новые факторы влияния на кредитование

Отмена льготной ипотеки

1 июля 2024 г. в России завершила действие безадресная льготная ипотека. Учитывая высокую долю займов по программам поддержки в ипотечном портфеле (по данным ДОМ.РФ в мае она составила 70% от общего объема и 48% – от количества), отмена широкой льготы с высокой вероятностью приведет к охлаждению спроса на жилищное кредитование. Тем не менее, даже после отмены широкой программы, доля льготных программ все равно останется на высоком уровне.

Налоговая реформа

Изменения в налоговом законодательстве, вступающие в силу в 2025 году, отразятся на сегменте кредитования через увеличение налоговой нагрузки, в первую очередь, на бизнес. Несмотря на умеренный рост кредитования нефинансовых организаций (21% г/г в июне 2024 г.), возможность обслуживать долг сократится у компаний, не претендующих на новые инвестиционные вычеты в составе реформы.

4.1.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

В феврале 2022 г. некоторые страны ввели дополнительные – к действующим с 2014 г. - санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Commonwealth Partnership не могут однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций уже 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 стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Поскольку изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки, Оценщик рекомендует провести актуализацию Отчета об

оценке на более поздние даты в случае, если сделка с Объектом оценки планируется в будущем.

4.1.3. Рынки капитала

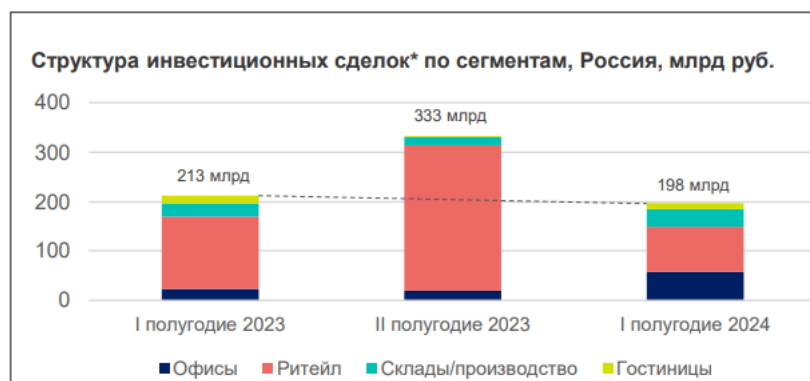
Объемы инвестиционной активности постепенно стабилизируются. Перераспределение новых активов между российскими собственниками и динамика ключевой ставки определяют срок нормализации.

В структуре инвестиционных сделок продолжается увеличение доли сделок с российским капиталом. Самый высокий спрос среди инвесторов по-прежнему имеет торговый сегмент, однако его доля в I полугодии 2024 г. сокращается.



В I полугодии 2024 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился на 7,1% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. По итогам года мы ожидаем более значимое снижение показателя из-за высокой базы 2023 г.

Снижение ожидаемого объема инвестиционных сделок в 2024 г. объясняется постепенной стабилизацией инвестиционной активности. На финальную стадию этот процесс сможет выйти после 2025 г. – с завершением перераспределения выкупленных с 2022 г. иностранных активов между российскими собственниками и с постепенным снижением кредитных ставок, что позволит использовать заемное финансирование в инвестиционных целях.



Доля сделок с иностранными активами в I полугодии 2024 г. снизилась в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

В I полугодии 2024 г. торговый сегмент сохранил лидерство, однако снизил долю в общем объеме сделок: 46% против 69% за аналогичный период 2023 г. Доля спроса на офисный сегмент выросла на 150% к I полугодию 2023 г. Высокая волатильность объясняется единичными крупными сделками.

Несмотря на высокую ключевую ставку, мы фиксируем повышенную инвестиционную активность за счет использования незаемных источников финансирования (собственный капитал, коллективные инвестиции). Тем не менее, в случае сохранения в 2024-2025 гг. жесткой денежно-кредитной политики ЦБ РФ, ее последствия для рынков капитала станут более очевидными.

Во втором полугодии 2024 г. мы ожидаем сохранение объемов инвестиционной активности на уровне первой половины года с потенциалом возвращения спроса в торговый сегмент. Прогноз объема инвестиционных сделок на 2024 г. скорректирован в сторону увеличения: >400 млрд руб³.

Ставки капитализации

Влияние факторов на ставку капитализации неоднородно между сегментами недвижимости. Инвестиции в недвижимость рассматриваются как долгосрочное вложение средств, поэтому высокая ключевая ставка ЦБ РФ как инструмент краткосрочной и среднесрочной денежно-кредитной политики в меньшей степени оказывает влияние на принятие стратегических решений инвесторами.

Факторы, оказывающие влияние на ставку капитализации		
 Налоговая реформа Повышение ставок налога на прибыль, земельного налога и налога на имущество при неизменной налоговой базе приведут к уменьшению чистого денежного потока от арендного бизнеса – числитель показателя ставки капитализации. Влияние фактора будет заметно с 2025 г.	 Рост базовой стоимости активов С момента последней корректировки ставок капитализации стоимость кв. м коммерческой недвижимости выросла в среднем на 7-10% во всех сегментах. После завершения распродажи иностранных активов доля сделок, заключенных на рыночных условиях (без дисконта), будет приближаться к 100%, что укрепит связь между стоимостью приобретения и рыночной стоимостью.	 Рост арендных ставок На данный момент маловероятно резкое снижение арендных ставок после периода значительного роста в 2023-2024 гг., вызванного перегревом рынка сразу в нескольких сегментах коммерческой недвижимости. В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренное повышение индикатора.

11,0-11,5 %

Ставка капитализации*. Офисы

2 кв. 2024 г.

12,0-13,0 %

Ставка капитализации*. Торговые центры

2 кв. 2024 г.

10,5-11,0 %

Ставка капитализации*. Склады

2 кв. 2024 г.

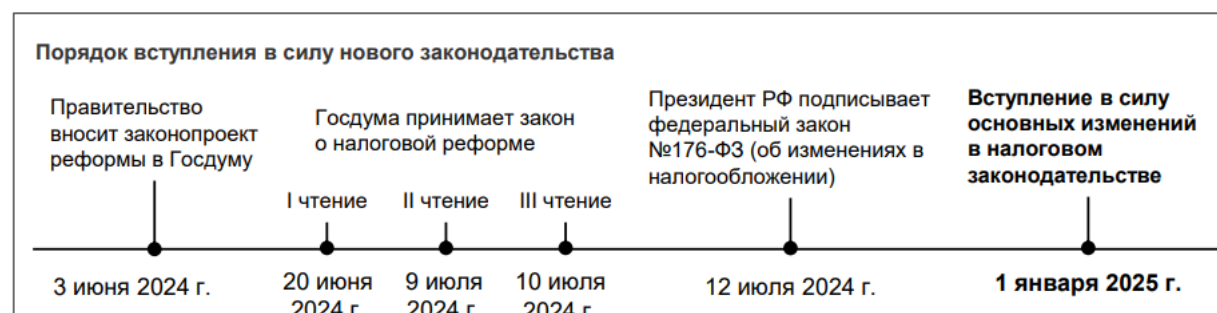
**Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва*

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития, Commonwealth Partnership

³ Расчеты производятся на основе данных о заключенных сделках. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, также как сделки покупки активов под конечного пользователя.

Налоговая реформа

12 июля 2024 г. был принят новый закон, согласно которому увеличиваются ставки основных прямых налогов (НДФЛ, налог на прибыль, налог на имущество и др.). Также вводится новый туристический налог, изменяются границы перехода на упрощенную систему налогообложения.



Последствия для бизнеса:

- Увеличение налоговой нагрузки окажет давление на предпринимателей, что вызовет перевод увеличившихся издержек в цены потребителей и производителей. Таким образом, налоговая реформа несет в себе риски нового витка инфляции.
- Согласно индексу бизнес-климата ЦБ РФ, ожидания предпринимателей от роста спроса начинают снижаться (14,6 п. в июне против 17,9 в мае). При этом ожидания роста цен пропорционально растут (21,5 п. в июне против 19,7 в мае), что косвенно подтверждает готовность производителей увеличить цены в связи с ростом налоговой нагрузки и связанные с этим опасения о снижении спроса.

Влияние на инвестиции в недвижимость

- Увеличение налоговой нагрузки может негативно сказаться на показателях эффективности арендного бизнеса, особенно в случае обременений долгосрочными арендными договорами.
- Перенос налоговых издержек в запрашиваемую стоимость активов при продаже готового арендного бизнеса может негативно сказаться на объеме инвестиционных сделок в 2025 г. В 2024 г., напротив, инвестиционная активность может вырасти из-за возможного выхода собственников из активов.
- Для снижения налоговой нагрузки собственники коммерческой недвижимости могут нарастить темпы упаковки активов в ЗПИФН.

Для смягчения влияния налоговой реформы на бизнес авторы законопроекта предусмотрели ряд мер поддержки предпринимателей: продление региональных инвестиционных вычетов, введение федерального налогового вычета для компаний из приоритетных отраслей, увеличение коэффициента амортизации отечественного оборудования, НИОКР и НМА. Меры поддержки носят избирательный характер и покроют увеличение налоговой нагрузки компаний лишь в отдельных случаях.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

- По итогам I полугодия 2024 г. новое строительство составило 330 тыс. кв. м, что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. В 2024 г. новое строительство может стать рекордным с 2016 г. и достичь 680 тыс. кв. м. Тем не менее, указанные факты не окажут значительного влияния на уровень вакансии, поскольку доля свободных площадей в объектах, планируемых к вводу в 2024-2026 гг., составляет всего 42%.
- В последний раз уровень вакансии был ниже текущего показателя в 2007 г. По итогам 2 кв. 2024 г. индикатор составил 5,4%, снизившись на 2,1 п.п. по сравнению с результатом 2023 г. Во втором квартале дополнительным фактором снижения показателя стала продажа объектов, в которых долгое время предлагались площади в аренду.
- По итогам 1-2 кв. 2024 г. средневзвешенная ставка аренды в классах А и В составила 22 695 руб. / кв. м / год. В результате ожидаемых закрытий крупных сделок аренды в высококачественных объектах по ставкам выше рыночных, в 2024 г. среднегодовой показатель может достичь 25 044 руб. / кв. м / год.
- Мы наблюдаем разнонаправленную динамику спроса в разбивке по классам. Так, в классе А объем спроса превышает идентичный показатель прошлого года на 25% (во многом ввиду активных продаж), в то время как в классе В динамика отрицательная -16%. В общем объеме спроса 13% приходится на сделки продажи, из них 85% – в объектах класса А.
- В 2024 г. чистое поглощение может обновить 15-летний рекорд и составить 1,1 млн кв. м, что служит еще одним подтверждением того, что рынок нуждается в дополнительных качественных площадях. Подобная динамика показателя обусловлена двумя ключевыми фактами: вводом в эксплуатацию полностью или частично заполненных объектов и активным спросом.
- Доля свободных площадей в сегменте гибких рабочих пространств продолжает снижаться – показатель достиг 5,8% по итогам 2 кв. 2024 г. (- 8.3 п.п. по сравнению с 2023 г.).

Прогнозы

Сегмент офисной недвижимости находится в состоянии перегрева. В условиях рынка собственника усиливается конкуренция между потенциальными арендаторами/покупателями, что позволяет арендодателю/продавцу выбирать максимально выгодные условия. В сегменте наблюдается критический дефицит ликвидного предложения, преимущественно в аренду.

Ожидаемый в 2024 г. уровень чистого поглощения свидетельствует о том, что рынок нуждается более чем в 1 млн дополнительных качественных площадей.

Прогнозируемый рост ставок аренды выше уровня инфляции преимущественно связан с закрытием крупной сделки аренды, находящейся на стадии продвинутых переговоров. Новое строительство превысит показатель прошлого года более чем в 2 раза, однако большинство объектов вводятся в эксплуатацию уже заполненными.

Новое строительство

Во 2 кв. 2024 г. новое строительство составило 284 тыс. кв. м, при этом 92% ввода приходится на один объект Moscow Towers. Новое строительство 2024 г. может стать рекордным с 2016 г. и составить 680 тыс. кв. м.

Более того, впервые за всю историю наблюдений такой высокий уровень показателя сохранится в течение двух лет.



Среди заявленных к вводу площадей за пределами ТТК 26% приходится на Штаб-квартиры (Яндекс и Роскосмос).

Уровень вакансии за пределами ТТК составляет 44% из них 60% – предложения продажи. После рекордных 670-680 тыс. кв. м, ожидаемых к вводу в 2024-2025 гг., в 2026 г. показатель стабилизируется и составит 340 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что именно в 2024-2025 гг. ожидается к вводу ряд крупных объектов, перенос сроков ввода каждого из которых может значительно скорректировать прогноз.

Новое строительство, классы А & В, 2 кв. 2024 г.

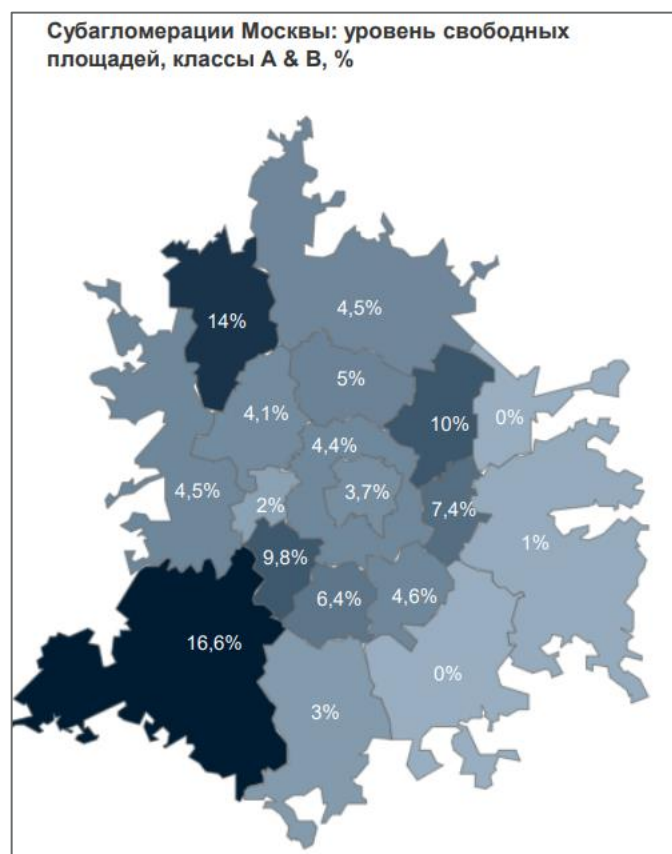
	Объект	Класс	Офисная площадь объекта, кв. м
	Moscow Towers	A	262 800
	БП Останкино к. 6	A	15 514
	БЦ Белое Море	A	6 250

Доля свободных помещений

По итогам второго квартала уровень вакансии составил 5,4%, снизившись на 2,1 п.п. по сравнению с результатом 2023 года. Во втором квартале дополнительным фактором стремительного снижения показателя стала продажа объектов, в которых долгое время маркетинговались площади в аренду.

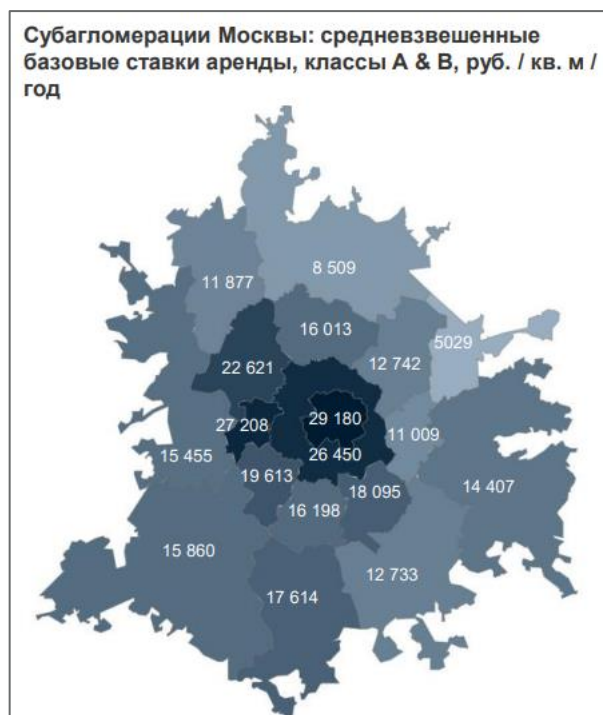


По итогам 2 кв. 2024 г. мы фиксируем снижение уровня вакансии в классе А на 4,1 п.п. по сравнению с 2023 г. В текущий момент не наблюдается предпосылок для нивелирования дефицита ликвидного предложения – доля свободных площадей будет на уровне 5,5-5,6% в 2024-2025 гг. С учетом того, что большинство объектов вводятся частично или полностью заполненными, дополнительное предложение может выйти на рынок в случае, если те офисные помещения, которые были выкуплены в последние 1-2 года, выйдут на рынок. При условии активизации спекулятивного строительства индикатор может показать незначительный здоровый рост до 6,1% к концу 2026 г..

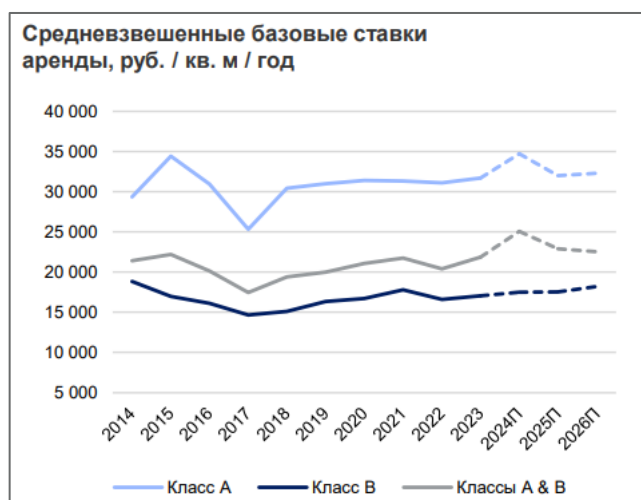


Ставки аренды

По итогам I полугодия 2024 г. средневзвешенная ставка аренды в классах А и В составила 22 695 руб. / кв. м / год, превысив значение 2023 г. на 3%. Тенденция к росту ставок станет еще более заметной во второй половине года по мере закрытия крупных сделок аренды, находящихся в стадии продвинутых переговоров. Стоит отметить, что перенос сроков закрытия данных сделок может значительно скорректировать вектор прогнозирования.



По итогам полугодия заметный рост ставки наблюдается в классе В – 18 118 руб. / кв. м / год (+5% по сравнению с 2023 г.). Такая динамика обусловлена дефицитом предложения аренды в объектах класса А и закрытием сделок аренды в центрально расположенных объектах класса В.



По итогам года ставка аренды по классам А и В впервые может превысить 25 000 руб. / кв. м / год. Подобная динамика преимущественно будет продиктована ожидаемым закрытием крупной сделки аренды по ставке выше рыночной, находящейся на стадии продвинутых переговоров. В 2025-2026 гг. ставка аренды по рынку незначительно скорректируется вниз. Техническое снижение будет связано с нивелированием фактора закрытия крупной сделки аренды площадью свыше 100 тыс. кв. м.

Спрос

Конверсия в сделки по итогам I полугодия 2024 г. оказалась ниже ожиданий начала года. Крупные сделки, закрытие которых ожидается во втором полугодии, позволят показателю приблизиться к 1,9 млн кв. м по итогам 2024 г.



Объем спроса по прошествии 6 месяцев 2024 г. ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 2,5%. Мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам, что во многом связано с активными продажами в классе А. В общем объеме спроса – 13% приходится на сделки продажи, из них 85% в объектах класса А.

В прошлом году сумма арендованных и купленных площадей составила рекордные 2,1 млн кв. м, подобная динамика была обусловлена эффектом отложенного спроса 2022 г. Мы ожидаем, что в 2024 г. показатель приблизится к 1,9 млн кв. м и будет поддержан крупными сделками с участием госкомпаний. В 2025-26 гг. показатель составит 1,75-1,8 млн кв. м.

Стоит уделить отдельное внимание динамике объема спроса по классам – так, в классе А в 2024 г. второй год подряд показатель может превысить 800 тыс. кв. м, в то время как среднегодовое значение индикатора в 2018-2022 гг. составляет 521 тыс. кв. м. Причина – ожидаемое закрытие крупных сделок, инициированных 1-2 года назад и активное строительство объектов класса А на продажу, которые пользуются большим спросом еще до ввода здания в эксплуатацию. В то же время в 2024 г. объем закрытых сделок в классе В (прогноз – 1,05 млн кв. м) может стать минимальным с 2016 г., когда показатель составлял 983 тыс. кв. м.



Гибкие рабочие пространства

В сегменте продолжается снижение доли свободных площадей, по итогам второго квартала показатель сравним с долей свободных площадей в классических офисах. Учитывая эффект масштаба (1 п.п. уровня вакансии в классических офисах равен 200 тыс. кв. м, в то время как для гибких рабочих пространств это всего 4 тыс. кв. м), подобная динамика позволяет говорить о двух ключевых лейтмотивах рынка:

1) Активный спрос с диверсифицированной структурой арендаторов.

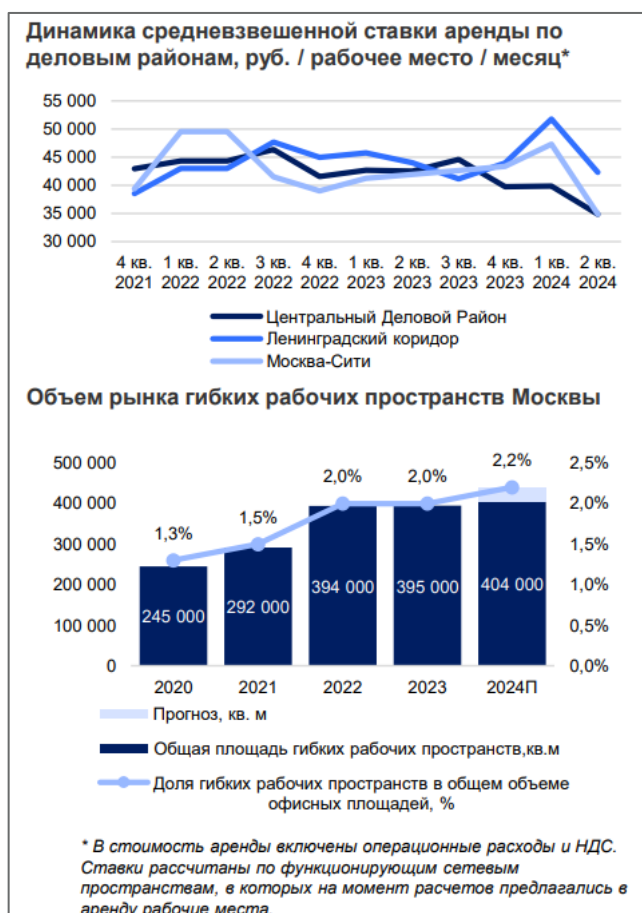
2) Дефицит готовых к въезду гибких офисов спекулятивного формата.

- По итогам 1-2 кв. 2024 г. объем спроса составляет 43 тыс. кв. м, что на 7% меньше аналогичного периода прошлого года. Однако стоит отметить, что если в первом полугодии 2023 г. 22% в объеме спроса приходилось на одну крупную сделку, то в 2024 г. структура сделок стала более диверсифицированной.

- 57% в объеме спроса приходится на локации между Садовым кольцом и ТТК, 37% на районы в пределах Садового кольца и 6% за пределами ТТК.

- Площадь крупнейшей сделки 2 кв. 2024 г. составила 4,7 тыс. кв. м – компания Yadro арендовала 666 рабочих мест в Business Club Искра-парк.

- Новые открытия первого полугодия: Workki Тульская, Телеграф БЦ Ритм, SOLO by Flexity совокупной площадью 13 тыс. кв. м. Прогноз по новым открытиям до конца года – 34 тыс. кв. м. Среди ожидаемых к открытию проектов представлены как пространства в бизнес-центрах, так и в отдельно стоящих зданиях.



Источник: Commonwealth Partnership

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект⁴

Сделки по продаже сопоставимых офисов

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

ТАБЛИЦА 15

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

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

Таким образом, по данным компании Knight Frank, цена продажи по данным сделкам находилась в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв.м арендопригодной⁵ площади рассматриваемых объектов.

По нашему мнению, из четырех сделок, указанных выше, наиболее сопоставимой с точки зрения местоположения и характеристик проданных объектов является инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт» (т.е. в том же самом комплексе, где расположены и оцениваемые помещения, но в соседней башне). Фактически данная сделка – это прямой аналог для Объекта оценки.

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

⁴ Экспертное заключение по рыночным ставкам аренды бизнес-центра SkyLight, расположенного по адресу Ленинградский пр-т, 39. Knight Frank, апрель 2021 г.

⁵ По данным компании Commonwealth Partnership, в расчетах компании Knight Frank используются арендопригодные площади анализируемых объектов.

ТАБЛИЦА 16

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название БЦ	Stone Ходынка	STONE Towers	TWIST	ЖК «AHEAD»	iCITY
Цена, р. (без НДС)	601 750 000 Р	423 200 000 Р	605 283 333 Р	3 544 753 150 Р	1 138 584 792 Р
Общая площадь, кв.м	1 740	1 104	1 381	10 130	2 258
Цена за 1 кв.м, р.	345 833 Р	383 333 Р	438 389 Р	349 912 Р	504 167 Р
Корректировки					
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	1 740	1 104	1 381	10 130	2 258
Адрес	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 68	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С2	Москва, САО, р-н Савеловский, Бутырская ул., уч1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, вл25/1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 37
Удаленность от центра, км	9	6	6	9	7
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Отделка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 903 108-99-18	+7 966 061-15-30	+7 964 577-69-73	+7 966 054-54-46	+7 968 468-39-17
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/296273082/	https://www.cian.ru/sale/commercial/293072643/	https://www.cian.ru/sale/commercial/293013404/	https://www.cian.ru/sale/commercial/302265330/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303339325/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, по имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам цена продажи находилась в диапазоне 345 833 – 504 167 р. за кв.м продаваемой площади.

Таким образом, с учетом имеющейся у нас информации, можно сделать вывод о релевантном ориентире стоимости для Объекта оценки на уровне верхней границы диапазона по фактическим сделкам, указанным выше, т.е. на уровне 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади (не включая НДС).

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

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

Таблица 17

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		
Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
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.
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

Использование и (или) зонирование	данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.	
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

4.5. 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 22 695 руб./кв.м/год.
- Доля свободных офисных площадей составила 5,4%.
- Объем спроса ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 2,5%. Мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам, что во многом связано с активными продажами в классе А.
- По итогам I полугодия 2024 г. новое строительство составило 330 тыс. кв. м, что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года.
- Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы в 2024 г. ожидается на уровне 1,9 млн кв.м.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная

информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

По имеющейся у нас информации о четырех сделках купли-продажи объектов офисной недвижимости, заключенных в течение 2020 г.⁶, наиболее сопоставимой с точки зрения местоположения и характеристик проданных объектов является инвестиционная сделка по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт» (т.е. в том же самом комплексе, где расположены и оцениваемые помещения, но в соседней башне). Фактически данная сделка – это прямой аналог для Объекта оценки.

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

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

⁶ См. раздел 4.4 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

ВЫВОД

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 11 607,16 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 652,7 кв.м подсобных помещений и 124 машиноместа общей площадью 1 468,4 кв. м (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

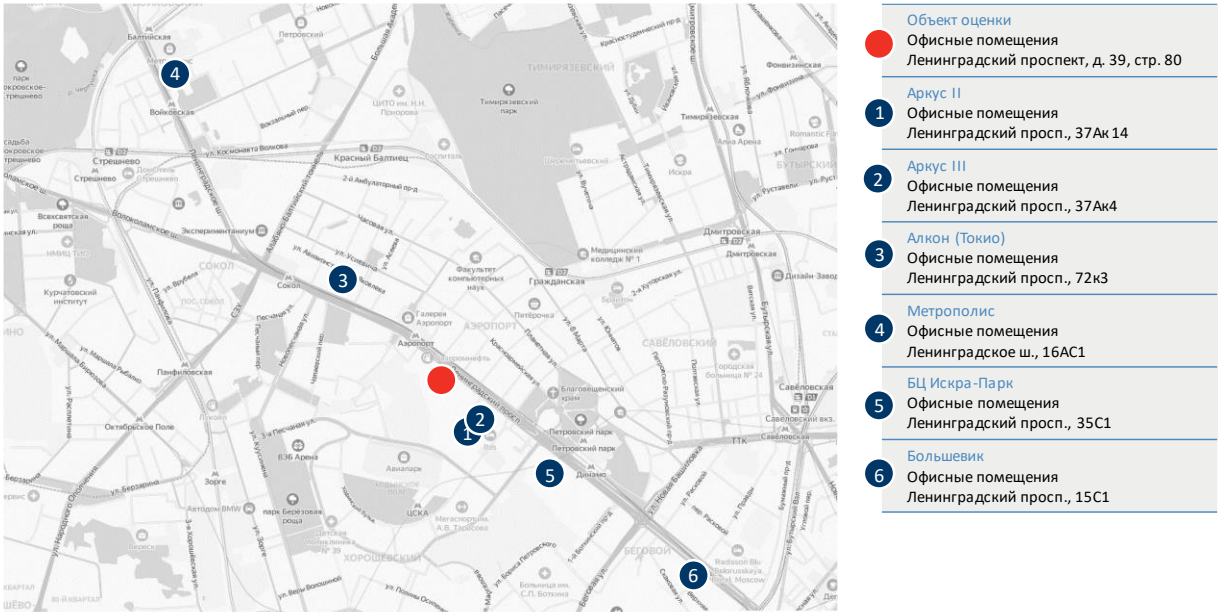
Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 18

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений							
Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	Аркус II	Аркус III	Алкон (Токио)	Метрополис	БЦ Искра-Парк	Большевик
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		41 560 Р	48 315 Р	43 979 Р	48 501 Р	53 645 Р	39 000 Р
Арендваемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
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	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК14	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к3	Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С1
Удаленность от центра, км	7	7	7	9	11	6	5
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 В
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 985 383 10 84	+7 916 723 36 83	+7 909 693 80 25	+7 965 109 93 67	+7 966 047 09 12	+7 966 064 35 15
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/274842914/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295445804/	https://www.cian.ru/rent/commercial/294864610/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302635766/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299360610/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной

Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -6%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).

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 0%, 0%, 8%, 14%, -4% и -9% соответственно.

Тип объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1–5, 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.

С другой стороны, Аналог 6 представляет собой офисы класса В, поэтому в отношении арендной ставки для данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 11%⁹.

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 2–5, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов. В свою очередь, по имеющейся у нас информации, помещения Аналогов 1 и 6 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 26%¹⁰.

⁷ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

⁸ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{-0,292}$

⁹ Справочник ABN_Group, 01.01.2024, стр. 38. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене/арендной ставке офисного объекта класса "В".

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г. (обновлено февраль 2022), стр.384, таб.409

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2023. В качестве корректировки для Аналогов 1-6 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –5 990 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹¹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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 «Скайлайн»	Аркус II	Аркус III	Алгон (Тоноу)	Метрополис	БЦ Искра-Парк	Богатырев
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		41 500 Р	48 315 Р	43 979 Р	48 501 Р	53 045 Р	39 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	41 340 Р	45 591 Р	50 426 Р	36 660 Р
Площадь	Блоки различной площади	1 801	2 550	2 452	3 395	1 800	4 034
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	41 340 Р	45 591 Р	50 426 Р	36 660 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК14	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37АК4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, К3	Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С1
Удаленность от центра, км	7	7	7	9	11	6	5
Корректировка, %		0%	0%	8%	14%	-4%	-9%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	44 486 Р	52 023 Р	48 207 Р	33 229 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 В
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	11%
Скорректированная стоимость, р.		39 066 Р	45 416 Р	44 486 Р	52 023 Р	48 207 Р	36 885 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки
Корректировка, %	-	19%	0%	0%	0%	0%	26%
Скорректированная стоимость, р.	-	46 489 Р	45 416 Р	44 486 Р	52 023 Р	48 207 Р	46 475 Р
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р	-5 990 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	40 499 Р	39 426 Р	38 496 Р	46 033 Р	42 217 Р	40 485 Р
Контакт		+7 985 383-10-84	+7 916 723-36-83	+7 909 093-80-25	+7 965 109-93-87	+7 966 047-09-12	+7 966 064-35-15
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/274842914/	https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295445804/	https://www.cian.ru/rent/commercial/294864610/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302835768/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299380610/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м в год	41 193 Р						
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	41 200 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 41 200 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

¹¹ СРК-2024, стр. 105 таб. 60

ТАБЛИЦА 20

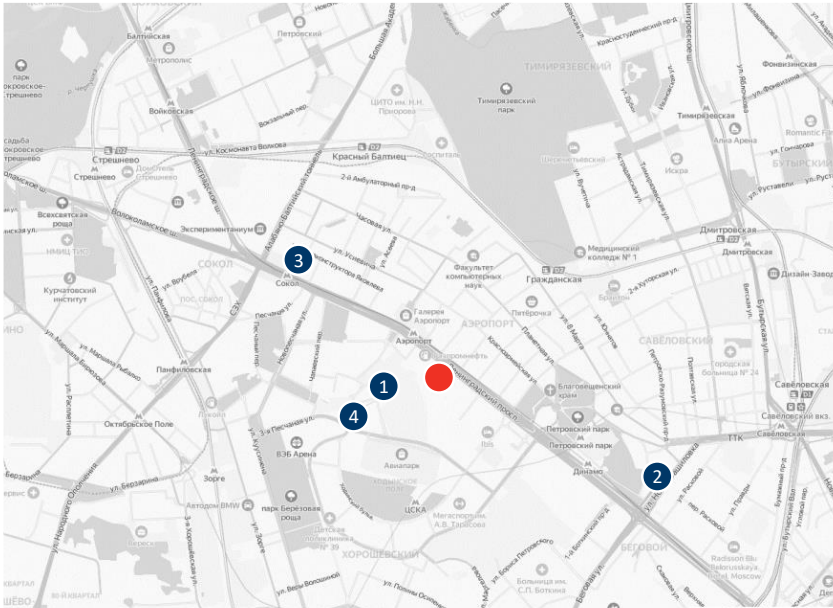
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Скайпайт»	н/д	н/д	ЖК "Соколиное Гнездо"	н/д
Площадь м/м в кв м	2 121	17	13	13	12
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	25 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	240 000 Р	300 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 11	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с36	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76К1	Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Авиастроителя Микояна, 14к4
Удаленность от центра, км	7	8	6	9	8
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 965 252-17-92	+7 964 565-32-25	+7 915 057-83-21	+7 966 058-69-16
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/305458371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302609748/	https://www.cian.ru/rent/commercial/303981695/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300232253/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Объект оценки	Подземная парковка Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
1 Жилой дом	Подземная парковка Викторенко ул., 11
2 Офисное здание	Подземная парковка Ленинградский просп., 36с36
3 ЖК "Соколиное Гнездо"	Подземная парковка Ленинградский просп., 76К1
4 Жилой дом	Подземная парковка Авиастроителя Микояна ул., 14к4

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной

Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -6%¹².

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-4 были применены корректировки в размере 4%, -4%, 8% и 4% соответственно.

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании фактического бюджета, предоставленного Заказчиком, и составила -38 557 р. за м/м в год (без учета НДС).

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

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

ТАБЛИЦА 21

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ «Скайлайт»	н/д	н/д	ЖК "Соколиное Гнездо"	н/д
Площадь м/м в кв.м	2 121	17	13	13	12
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	25 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	240 000 Р	300 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	225 600 Р	282 000 Р	225 600 Р	225 600 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 11	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с36	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76К1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Микояна, 14к4
Удаленность от центра, км	7	8	6	9	8
Корректировка, %	-	4%	-4%	8%	4%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 570 Р	269 588 Р	242 778 Р	234 570 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 570 Р	269 588 Р	242 778 Р	234 570 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	234 570 Р	269 588 Р	242 778 Р	234 570 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-38 557 Р	-38 557 Р	-38 557 Р	-38 557 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	196 013 Р	231 031 Р	204 221 Р	196 013 Р
Контакт		+7 965 252-17-92	+7 964 565-32-25	+7 915 057-83-21	+7 966 058-69-16
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/305458371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302609748/	https://www.cian.ru/rent/commercial/303981695/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300232253/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	206 819 Р				
Арендная ставка (округленно)	206 800 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 206 800 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

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

ТАБЛИЦА 22

Период	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Прогноз роста рыночной ставки	7,9%	5%	4%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

¹⁴ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/162284/forecast_240726.pdf

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 11 607,16 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁵). Помимо этого арендаторы занимали 124 машиноместа 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 2024 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 237 р. за 1 кв.м общей площади в год (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю).

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

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

ТАБЛИЦА 23	
Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 12 413,2 кв. м), включая:	1 291 335 994
– Офисные помещения (общей площадью 10 292,1 кв. м)	– 1 150 681 280
– Парковочные места (общей площадью 1 468,4 кв. м) и подсобные помещения (общей площадью 652,7 кв. м)	– 140 654 715
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	479 284 238
Доля в земельном участке под зданием	85 303 904

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

В общем, ставка дисконтирования - это ставка дохода, которая потребовалась бы инвестору для покупки потока ожидаемых прибылей (т.е. будущих денежных потоков) с учетом риска, связанного с извлечением этих прибылей. Риск обычно определяется как степень

¹⁵ По стандартам BOMA

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 3,82%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 независимо 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 6,58%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 1,75%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 1,75%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

¹⁶ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 26.08.2024 г.)

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

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

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 1,86%.

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

ТАБЛИЦА 24

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	3,82%
Премия за страновой риск	6,58%
Премия за инвестирование	1,75%
Премия за риск управления	1,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	1,86%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,75%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 2 кв. 2024 г.)	11,00 - 11,50%
IBC (обзор за 2 кв. 2024 г.)	10,50 - 12,00%
Core.XP (обзор за 1 кв. 2024 г.)	10,00 - 11,00%
Nikoliers (обзор за 2 кв. 2024 г.)	9,50 - 10,50%
NF Group (обзор за 1 кв. 2024 г.)	10,00 - 11,00%

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

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 9,5% - 12,0%.

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 9,25%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 4 620 000 000 р. (не включая НДС), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 356 000 000 р. (не включая НДС).

Таким образом, в рамках доходного подхода совокупная стоимость всех оцениваемых помещений составила 4 976 000 000 р. (не включая НДС), или 405 877 р. за кв.м общей арендопригодной площади данных помещений (без учета площади машиномест).

Наши финансовые модели с расчетами представлены в Приложении 3 данного отчета.

5.3. Сравнительный подход

Не применялся.

В справочных целях мы принимали во внимание имеющуюся у нас информацию по возможному диапазону для цен продаж заключенных сделок на уровне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов, а также стоимостному ориентиру для Объекта оценки на уровне 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади (с учетом данных по наиболее релевантной сделке)¹⁸.

5.4. Затратный подход

Не применялся.

¹⁸ См. раздел 4.4.8 настоящего отчета («Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект»)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно 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 25

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	4 976 000 000 р.
Сравнительный подход	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

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

ВЫВОД:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 4 976 000 000 р.

Полученный результат стоимости соответствует средним рыночным показателям согласно приведенному в Отчете «Анализу рынка». Согласно данным компании Knight Frank, в 2020 г. Цены по 4 сделкам купли-продажи качественных офисных объектов находились в диапазоне 194 946 – 395 831 р. за кв. м арендопригодной площади рассматриваемых объектов (при этом цена продажи помещений в сделке по продаже Башни А в БЦ «Скайлайт», являющейся прямым аналогом для Объекта оценки, находилась в верхней границе указанного диапазона). Согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 405 877 р. за кв. м общей арендопригодной площади данных помещений (по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест) и, таким образом, находится в пределах указанного рыночного диапазона.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31.08.2024 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

4 976 000 000 руб.

(Четыре миллиарда девятьсот семьдесят шесть миллионов) рублей

или

405 877 руб. / кв.м арендопригодной площади (по стандартам ВОМА, без учета площади машиномест)

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

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

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

В результате проведенных нами расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых офисных помещений по состоянию на дату оценки составила 4 400 000 000 р. (или 427 512 р. за кв. м общей площади данных помещений, согласно обмерам БТИ), а стоимость оцениваемых парковочных мест и подсобных помещений составила 345 000 000 р. (или 162 651 р. за кв. м общей площади данных помещений, согласно обмерам БТИ).

Далее стоимости отдельных помещений были рассчитаны нами на основе удельных стоимостей (за 1 кв. м помещений соответствующего назначения) пропорционально общим площадям данных помещений.

Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 26

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
1	77:09:0005008:3600	Офис	1 777,0	187 650 387	797 673 944,00
2	77:09:0005008:3612	Офис	1 772,0	197 870 096	795 429 504,00
3	77:09:0005008:3611	Офис	971,8	109 634 327	436 229 341,00
4	77:09:0005008:3694	Офис	971,4	105 476 475	436 049 786,00
5	77:09:0005008:3633	Офис	971,2	112 433 279	435 960 008,00
6	77:09:0005008:3729	Офис	971,1	112 422 392	435 915 119,00
7	77:09:0005008:3731	Офис	960,5	111 268 498	431 156 907,00
8	77:09:0005008:3724	Офис	956,1	110 789 302	429 181 800,00
9	77:09:0005008:3593	Офис	941,0	103 136 522	422 403 591,00
10	77:09:0005008:3660	Подсобное помещение	135,1	7 624 529	22 674 839,00
11	77:09:0005008:3665	Подсобное помещение	128,6	7 257 694	21 583 895,00
12	77:09:0005008:3614	Подсобное помещение	110,1	6 213 625	18 478 902,00
13	77:09:0005008:3638	Паркинг	97,6	8 689 286	16 380 934,00
14	77:09:0005008:3711	Паркинг	96,7	8 613 946	16 229 881,00
15	77:09:0005008:3750	Паркинг	74,2	6 715 543	12 453 538,00
16	77:09:0005008:3641	Паркинг	73,2	6 630 433	12 285 701,00
17	77:09:0005008:3582	Подсобное помещение	68,1	3 843 305	11 429 730,00
18	77:09:0005008:3677	Паркинг	62,1	3 504 687	10 422 705,00
19	77:09:0005008:3590	Паркинг	49,8	2 810 522	8 358 305,00
20	77:09:0005008:3602	Паркинг	49,6	2 799 235	8 324 737,00
21	77:09:0005008:3646	Паркинг	49,3	2 782 304	8 274 386,00
22	77:09:0005008:3626	Паркинг	49,2	4 564 035	8 257 602,00

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
23	77:09:0005008:3606	Паркинг	49,1	4 555 314	8 240 818,00
24	77:09:0005008:3603	Паркинг	48,5	4 502 969	8 140 116,00
25	77:09:0005008:3680	Паркинг	47,5	2 680 719	7 972 279,00
26	77:09:0005008:3667	Подсобное помещение	42,0	2 370 320	7 049 173,00
27	77:09:0005008:3664	Подсобное помещение	40,7	2 296 953	6 830 984,00
28	77:09:0005008:3772	Паркинг	38,0	3 580 128	6 377 823,00
29	77:09:0005008:3714	Паркинг	37,5	3 535 830	6 293 904,00
30	77:09:0005008:3627	Паркинг	37,3	2 105 070	6 260 337,00
31	77:09:0005008:3654	Паркинг	37,2	2 099 426	6 243 553,00
32	77:09:0005008:3791	Паркинг	37,2	2 099 426	6 243 553,00
33	77:09:0005008:3622	Паркинг	37,1	2 093 783	6 226 769,00
34	77:09:0005008:3637	Паркинг	37,1	2 093 783	6 226 769,00
35	77:09:0005008:3682	Паркинг	37,1	2 093 783	6 226 769,00
36	77:09:0005008:3745	Паркинг	36,6	3 456 004	6 142 850,00
37	77:09:0005008:3763	Подсобное помещение	33,9	1 913 187	5 689 689,00
38	77:09:0005008:3589	Подсобное помещение	31,7	1 789 027	5 320 447,00
39	77:09:0005008:3594	Подсобное помещение	31,3	1 766 453	5 253 312,00
40	77:09:0005008:3647	Паркинг	30,9	1 743 878	5 186 177,00
41	77:09:0005008:3653	Паркинг	30,9	1 743 878	5 186 177,00
42	77:09:0005008:3631	Паркинг	28,5	1 608 431	4 783 367,00
43	77:09:0005008:3636	Паркинг	28,5	1 608 431	4 783 367,00
44	77:09:0005008:3610	Паркинг	25,7	1 450 410	4 313 422,00
45	77:09:0005008:3669	Паркинг	25,0	1 410 905	4 195 936,00
46	77:09:0005008:3618	Паркинг	24,9	1 405 261	4 179 152,00
47	77:09:0005008:3645	Паркинг	24,8	1 399 618	4 162 369,00
48	77:09:0005008:3668	Паркинг	24,3	1 371 399	4 078 450,00
49	77:09:0005008:3691	Паркинг	24,0	1 354 469	4 028 099,00
50	77:09:0005008:3690	Паркинг	23,6	1 331 894	3 960 964,00
51	77:09:0005008:3706	Паркинг	23,6	1 331 894	3 960 964,00
52	77:09:0005008:3800	Паркинг	23,6	1 331 894	3 960 964,00
53	77:09:0005008:3776	Паркинг	23,4	1 320 607	3 927 396,00
54	77:09:0005008:3670	Подсобное помещение	18,4	1 038 426	3 088 209,00

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
55	77:09:0005008:3666	Подсобное помещение	12,8	722 383	2 148 319,00
56	77:09:0005008:3591	Паркинг	12,4	699 809	2 081 184,00
57	77:09:0005008:3959	Паркинг	12,4	699 809	2 081 184,00

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

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

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

- Базы данных Отдела исследований Компании.
- База данных ЦИАН, www.cian.ru
- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г. (обновлено февраль 2022).
- <https://ru.wikipedia.org/>

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/274842914/>

Сдается Офис (B+)
в офисном центре «ARCUS II (Аркус II)»

Москва, САО, р-н Короткий, Ленинградский просп., 37 мин. к центру
Деловая: 15 мин. к Петровскому Парку: 15 мин. к ЦСКА: 11 мин.

3 740 400 – 7 484 956 Р/мес.

Сдаться на коммерции
Предложить свою цену

Платежный: 7 260 400

Цена за метр: от 49 872 Р/кв.м в год
налог: НДС включен: 1 247 482 Р
Комиссия: нет
Контрагентская стоимость: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 383-10-84

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

Написать

Вы хотите оставить заявку?

Актуальность недвижимости
ILM
Достоверность проверена

Поиск
4 этаж

Рейтинг
ID: 56399557

Отчет о привлекательности
помещения и района

Куплю

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

Что входит в РСК отчет:

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

Получить отчет за 650 Р

Посмотреть пример отчета

Доступно 6 площадей

Площадь	Цена
900 м²	3 740 400 Р/мес.
1801 м²	7 484 956 Р/мес.
1801 м²	7 484 956 Р/мес.
1801 м²	7 484 956 Р/мес.
1801 м²	7 484 956 Р/мес.
1801 м²	7 484 956 Р/мес.

Офисы класса А в бизнес-центре ARCUS II в 10 минутах ходьбы от м. ЦСКА.

- Правая аренда от собственника
- Состояние под аренду
- Открытая планировка
- Подменный персонал на 123 места

Напишите автору

Свяжитесь по email | Написать сообщение | Показать свой фото

или узнайте подробности по телефону: +7 985 383-10-84

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

Условия аренды

Тип аренды: Прямая аренда

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/268249164/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for office space (Офис) in the business center «ARCUS III (АРКУС III)» located in Moscow, SАО р-н Хорошевский, Ленинградский пр-т, 37АА. The listing includes a large photo of the building, a video player, and a gallery of smaller photos. The price is listed as 12 320 325 Р/мес. The listing also includes a section for the object's attractiveness (Отчет о привлекательности объекта) and a section for the object's location (Что входит в РГО-отчет).

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

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

УСД 4 10 мин. Пятницкий парк 14 мин. Бизнес 14 мин.

Площадь: 2 550 м², Этаж: 9 из 15, Парковка: 299 мест

Пол: Паркет, Сантехника: Современная

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РГО-отчет:

- Офисное помещение
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет аренды по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет за 450 Р

12 320 325 Р/мес.

Связаться со специалистом

Позвоните (звонок бесплатный)

Написать

Бизнес-отчет не публикуется

Агентство недвижимости Bright Run CORFAC International Москва

На сайте: 10 лет, Объявления в работе: 129

Отчет о привлекательности помещения и района

Купите

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295445804/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for office space (Офис) in the business center «Алкон (Токио)» located in Moscow, САО р-н Арбатский, Ленинградский пр-т, 72АД. The listing includes a large photo of the interior, a video player, and a gallery of smaller photos. The price is listed as 10 779 252 Р/мес. The listing also includes a section for the object's attractiveness (Отчет о привлекательности объекта) and a section for the object's location (Что входит в РГО-отчет).

Сдается Офис (А)
в бизнес-центре «Алкон (Токио)»

Москва, САО р-н Арбатский, Ленинградский пр-т, 72АД. На карте

САО 4 мин. Арбатский 14 мин. Преображенский 22 мин.

Площадь: 2 451 м², Этаж: 4 из 11, Сантехника: Современная

Пол: Паркет, Сантехника: Современная

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РГО-отчет:

- Офисное помещение
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет аренды по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет за 450 Р

10 779 252 Р/мес.

Связаться со специалистом

Позвоните (звонок бесплатный)

Написать

Бизнес-отчет не публикуется

Агентство недвижимости Bright Run CORFAC International Москва

На сайте: 10 лет, Объявления в работе: 129

Отчет о привлекательности помещения и района

Купите

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/294864610/>

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

Москва, САО, р-н Боткинский, Ленинградский пр., 39С11, 8-й этаж

Входная: 3 мин. | Выходная: 3 мин.

Площадь: 3 395 м² | Этаж: 11 из 11 | Планировка: Свободно

Цена: 16 465 800 Р/мес.

Связаться со специалистом

Позвоните: +7 965 109-93-87

Агентство недвижимости: Fortex Group

Рейтинг: 7 лет | Оценки в работе: 923

Агент: Татьяна Борисовна

Отчет о привлекательности помещения и района

Что входит в РГО-отчет:

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

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/302835768/>

Сдается Офис (А) в деловом центре «Искра-Парк»

Москва, САО, р-н Боткинский, Ленинградский пр., 39С11, 8-й этаж

Входная: 3 мин. | Выходная: 3 мин. | АЗС: 11 мин.

Площадь: 1 800 м² | Этаж: 7 из 17 | Планировка: Свободно

Цена: 9 656 000 Р/мес.

Связаться со специалистом

Позвоните: +7 966 047-09-12

Агентство недвижимости: МОСКВА.ОПТИ

Рейтинг: 5 лет | Оценки в работе: 822

Агент: Анна Павловна

Отчет о привлекательности помещения и района

Что входит в РГО-отчет:

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

Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/299380610/>

Сдается Офис (А)
в бизнес-центре «Большевик»

Москва, САО, р-н Белоярский, Ленинградский пр-кт, 39С1. На карте

Белорусская 7 мин. Деловая 4 мин.

801 360 - 25 560 600 Р/мес.

Свернуть на минимальную цену

Предложить свою цену

Например, 26 793 700

Цена за метр от 44 800 руб. за кв. метр НДС включен в 240 120 руб.

Комиссия 100%

Комиссия для агента 100%

Пропорциональная оплата не вносится

Эксплуатационные расходы не предоставляются

+7 966 064-35-15

Номер только для звонков, сообщение не платит

Если захотите оставить заявку, назовите код

Написать

Вы уже ставили на подобное

Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость

Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость

Вы зван 22 авг. Откликнулся 01.08.2024

Рейтинг Валерия Оксенов

Отчет о пригодности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в FOG-отчет

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/305458371/>

The screenshot shows a web browser window displaying a listing for a parking space. The title is "Сдается Машинместо, 17 м²". The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Вятковский, 11". The listing includes a photo of the parking space, which is a concrete area with yellow markings. To the right of the photo is a sidebar with details: price "20 000 Р/мес.", contact number "+7 965 252-17-92", and a button "Написать". Below the photo are icons for "Площадь 17 м²", "Помещение Подземный", and "Тип Машинместо". At the bottom, there is a section "Напишите автору" with a button "Связаться со мной" and a note "или укажите подробности по телефону: +7 965 252-17-92".

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/302609748/>

The screenshot shows a web browser window displaying a listing for a parking space. The title is "Сдается Машинместо, 13 м²". The location is "Москва, САО, р-н Артопорт, Ленинградский просп., 38С16". The listing includes a photo of the parking space, which is a concrete area with yellow markings. To the right of the photo is a sidebar with details: price "25 000 Р/мес.", contact number "+7 964 565-32-25", and a button "Написать". Below the photo are icons for "Площадь 13 м²", "Помещение Подземный", and "Тип Машинместо". At the bottom, there is a section "Напишите автору" with a button "Связаться со мной" and a note "или укажите подробности по телефону: +7 964 565-32-25".

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/303981695/>

Сдается Машинместо, 13 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 79К2. На карте

Соседи: 1 мин. Аэропорт: 14 мин. Красный Ватны: 14 мин.

20 000 Р/мес.

Связаться с инициатором цены

Прислать свою цену

Например: 17 400

Цена за метр: 15 462 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 915 057-83-21

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

ИТОГО СДЕЛКАМ ID 421954

Решаю: 13 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машинместо

Аренда машинместа в ЖК Соколиное Гнездо на долгий срок

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Мне еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Повысите владения объявления и уточните необходимую информацию

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/300232253/>

Сдается Машинместо, 12,2 м²

Москва, САО, р-н Курчатовский, ул. Академическая, 34А4. На карте

ул. ЦОКА: 15 мин. Заря: 18 мин. Аэропорт: 19 мин.

20 000 Р/мес.

Связаться с инициатором цены

Прислать свою цену

Например: 17 400

Цена за метр: 16 471 Р/м² в год

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 966 058-49-16

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

Агентство недвижимости: Макронир

Агент: Светлана Коненкова

Решаю: 12,2 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машинместо

Машинместо в АРЕНДУ

На 2 уровне в ТЕТУХИМ подземном паркинге.

Шлагбаум и ворота паркинга открывается по ПУЛЬТУ

Бедает ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

Есть возможность хранить ШИПЫ

Смотреть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Мне еще фото?

или узнайте подробности по телефону

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296273082/>

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

Москва, САО, р-н Ходынский, Ходынский Б-д, вл. 2. На карте
ул. ЦОКБ, вл. 4 км.

722 100 000 Р

Ссылка на оценочную цену
Предложить свою цену

Параметры: 700 437 000

Цена за метр: 415 000 м
МЗС: 120 330 000 м

+7 903 108-99-18

Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

STONE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
STONE
Дополнительные материалы

На карте: 7.0 м
Объекты в районе: 123

Отчет о привлекательности
предприятия и района

Купить

Площадь: 1 740 м²
Этаж: 22 из 22
Помещение: Офисное

История: А

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

Что входит в PDF-отчет:

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

Узнать отчет за 450 Р

Посмотреть пример отчета

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293072643/>

Продается Офис (А)
в офисном квартале «STONE Towers (Стоун Тауэрс)»

Москва, САО, р-н Восточный, Восточный пр-д, вл. 2. На карте
ул. Саввакина, вл. 11 км.

507 840 000 Р

Ссылка на оценочную цену
Предложить свою цену

Параметры: 492 604 000

Цена за метр: 460 000 м
МЗС: 120 330 000 м

+7 966 061-15-30

Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

В течение 10 минут после публикации в сети

OF RU
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Дополнительные материалы

На карте: 12.0 м
Объекты в районе: 1000

Рейтинг: 4.5 из 5
Эксперт: Елена Суслова

Отчет о привлекательности
предприятия и района

Купить

Площадь: 1 104 м²
Этаж: 10 из 10
Помещение: Офисное

История: А

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

Что входит в PDF-отчет:

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

Узнать отчет за 450 Р

Посмотреть пример отчета

Аналог 3

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

Продается Офис (A)
в деловом центре «TWIST (Твист)»

Москва, САО, р-н Северный, Бутырский ул.-уч. № 4/1
д. Северная, д. 1 мкр.

Обновлено: сегодня, 13:28 | 142 просмотра, 5 из картинок

726 340 000 ₽

Создать заповедник цены
Привлеките свою цену

История: 724 549 800

Цена за м²: 526 047 ₽
Итого: 726 340 000

+7 964 577 69 73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если зайти оставить заявку, оптимизировать

Написать

Клиент ответил на сообщение

История просмотров: Служба
Документы: Проверить

Отчет о привлекательности помещений и площади

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

Что входит в PDF-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

Взять отчет за 450 ₽

Посмотреть пример отчета

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/302265330/>

Продается Офис (A)
в многофункциональном комплексе «Ahead»

Москва, ЗАО, р-н Мещанский, ул. Вавилова/Блаженный мкр. №2/1
Пятницкая ул. 8 мкр. | Вавилова ул. 13 мкр. | Северный Бульвар, д. 4 мкр.

Обновлено: сегодня, 09:38 | 9 просмотров, 0 из картинок

4 253 703 780 ₽

Создать заповедник цены
Привлеките свою цену

История: 4 236 092 000

Цена за м²: 419 895 ₽
Итого: 4 253 703 780

+7 966 054 54 46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если зайти оставить заявку, оптимизировать

Написать

Клиент ответил на сообщение

История просмотров: Проверить
Документы: Проверить

История: Офисный отдел

Отчет о привлекательности помещений и площади

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

Что входит в PDF-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

Взять отчет за 450 ₽

Посмотреть пример отчета

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/303339325/>

Продается Офис (А)
в бизнес-центре «ICITY. Москва-Сити (айСити)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Центровский проезд, 37, по карте
Шоколадный: 8 7 мин. | Москва-Сити: 8 7 мин. | Деловой центр: 8 12 мин.

Площадь: 2 258,35 м²
Этаж: 8 из 61
Помещение: Свободно

Цена: 1 434 052 250 Р

Связаться
+7 968 468-39-17
Мобильный номер для звонков, сообщения не добавят
Если звонить оставить заявку, напишите о нас

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

Что входит в РИР-отчет

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

19:00 04.09.2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084916/24

«19» июня 2024

г. Москва

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Исп. Надирова Н.Г., тел: 27545





TAXECONOMY
СЕРТИФИКАТОР АЗОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ

Финансовая модель для оцениваемых офисных помещений

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт» ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»		
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ		
РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки	31.08.2024	
Дата начала построения денежных потоков	01.09.2024	
Рыночная стоимость (округлённо)	4 620 000 000 Р четыре миллиарда шестьсот двадцать миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	398 030 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	4 622 533 694 Р	
Стоимость реверсии	6 728 094 298 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	579 650 Р	
NOI 1-го года	435 483 651 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	424 695 976 Р	
ERV 1-го года	478 214 992 Р	
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	9,43%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,19%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,35%	
GLA	11 607,16 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Кoeffициент свободных площадей	0,00%	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Безрисковая ставка дисконтирования	3,82%	
Премия за страновой риск	6,58%	
Премия за инвестирование	1,75%	
Премия за управление	1,75%	
Срок экспозиции, мес.	6	
Риск ликвидности	1,86%	
Ставка дисконтирования	15,75%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	9,25%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Офис	41 200 Р	15,75%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ		
Рост ERV		
Рост, год 1	31.08.2025	7,90%
Рост, год 2	31.08.2026	5,00%
Рост, год 3	31.08.2027	4,00%
Рост, год 4	31.08.2028	4,00%
Рост, год 5	31.08.2029	4,00%
Рост, год 6	31.08.2030	4,00%
Рост, год 7	31.08.2031	4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ		
Рост, год (-1)	2023	5,90%
Рост, год 1	2024	7,90%
Рост, год 2	2025	5,00%
Рост, год 3	2026	4,00%
Рост, год 4	2027	4,00%
Рост, год 5	2028	4,00%
Рост, год 6	2029	4,00%
Рост, год 7	2030	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Кадастровая стоимость ЗУ	70 727 638 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения	1 548 068 038 Р	
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI		
1-й год	435 483 651 Р	9,43%
2-й год	461 845 151 Р	10,00%
3-й год	508 612 469 Р	11,01%
4-й год	531 779 393 Р	11,51%
5-й год	549 109 492 Р	11,89%
6-й год	571 327 483 Р	12,37%
7-й год	595 461 474 Р	12,89%
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 помещения в БЦ класса А «Скайлайт»

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	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	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ												
0,00																				11 607,16	1,81	38 138 Р	52 085 138 Р	33 320 114 Р	39 755 Р	461 440 533 Р	4,13%	100,00%	41 200 Р	478 214 992 Р	100,00%
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные помещения в БЦ класса А «Скайлайт» АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																															
ПЕРИОД		1		2		3		4		5		6		7		8		9													
Чистый операционный доход (по арендаторам)		1,8%																													
№	АРЕНДАТОР	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА ОКОНЧАНИ Я АРЕНДЫ	ДАТА ПЕРЕДАЧИ																											
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД		115 475 168 Р	115 334 753 Р	119 740 095 Р	121 678 191 Р	120 801 781 Р	120 455 504 Р	126 329 841 Р	131 268 860 Р	130 896 886 Р	134 711 024 Р	137 743 895 Р	137 743 895 Р	141 332 764 Р	141 606 070 Р	143 253 051 Р	143 253 051 Р	146 886 074 Р	144 605 496 Р												
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		115 475 168 Р	115 334 753 Р	119 740 095 Р	121 678 191 Р	120 801 781 Р	120 455 504 Р	126 329 841 Р	131 268 860 Р	130 896 886 Р	134 711 024 Р	137 743 895 Р	137 743 895 Р	141 332 764 Р	141 606 070 Р	143 253 051 Р	143 253 051 Р	146 886 074 Р	144 605 496 Р												
Отчисления в резерв		1,00%	1 154 762 Р	1 153 348 Р	1 197 401 Р	1 216 782 Р	1 208 018 Р	1 204 555 Р	1 263 298 Р	1 312 689 Р	1 358 969 Р	1 347 110 Р	1 377 439 Р	1 377 439 Р	1 413 328 Р	1 416 686 Р	1 432 537 Р	1 432 537 Р	1 469 861 Р												
Кадастровая стоимость ЗУ			70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р	70 727 638 Р												
Кадастровая стоимость строения			1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р	1 548 068 038 Р												
Налог на имущество			7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р	7 740 340 Р												
Арендные платежи за землю		1,50%	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р	265 229 Р												
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ			9 160 321 Р	9 158 916 Р	9 202 970 Р	9 222 351 Р	9 213 987 Р	9 210 124 Р	9 268 867 Р	9 318 257 Р	9 364 538 Р	9 352 079 Р	9 383 008 Р	9 383 008 Р	9 418 896 Р	9 422 135 Р	9 438 105 Р	9 438 105 Р	9 475 430 Р												
Чистый квартальный денежный поток			106 314 848 Р	106 175 837 Р	110 537 126 Р	112 455 840 Р	111 588 194 Р	111 245 380 Р	117 060 974 Р	121 950 603 Р	126 532 351 Р	125 358 345 Р	128 360 887 Р	128 360 887 Р	131 913 867 Р	132 234 435 Р	133 815 545 Р	137 510 645 Р	135 153 832 Р												
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																															
Ставка капитализации		9,25%																													
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																															
Комиссия брокера при реверсии																															
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																															
Офис		Ставка диск.	15,75%	0,9819	0,9466	0,9126	0,8799	0,8483	0,8178	0,7885	0,7601	0,7329	0,7065	0,6812	0,6567	0,6331	0,6104	0,5885	0,5674												
Дисконтированный денежный поток				115 475 168 Р	115 334 753 Р	119 740 095 Р	121 678 191 Р	120 801 781 Р	120 455 504 Р	126 329 841 Р	131 268 860 Р	130 896 886 Р	134 711 024 Р	137 743 895 Р	137 743 895 Р	141 332 764 Р	141 606 070 Р	143 253 051 Р	143 253 051 Р												
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости		Ставка диск.	15,75%	0,9819	0,9466	0,9126	0,8799	0,8483	0,8178	0,7885	0,7601	0,7329	0,7065	0,6812	0,6567	0,6331	0,6104	0,5885	0,5674												
Дисконтированный денежный поток				-9 160 321 Р	-9 158 916 Р	-9 202 970 Р	-9 222 351 Р	-9 213 987 Р	-9 210 124 Р	-9 268 867 Р	-9 318 257 Р	-9 364 538 Р	-9 352 079 Р	-9 383 008 Р	-9 383 008 Р	-9 418 896 Р	-9 422 135 Р	-9 438 105 Р	-9 438 105 Р												
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		Ставка диск.	15,75%	0,9841	0,9209	0,8961	0,8639	0,8329	0,8030	0,7742	0,7464	0,7196	0,6937	0,6688	0,6448	0,6217	0,5993	0,5778	0,5571												
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												
Total				106 314 848 Р	106 175 837 Р	110 537 126 Р	112 455 840 Р	111 588 194 Р	111 245 380 Р	117 060 974 Р	121 950 603 Р	126 532 351 Р	125 358 345 Р	128 360 887 Р	128 360 887 Р	131 913 867 Р	132 234 435 Р	133 815 545 Р	137 510 645 Р												
Чистая приведенная стоимость				4 622 533 694 Р																											
Рыночная стоимость				4 620 000 000 Р																											

Финансовая модель для оцениваемых машиномест и подсобных помещений

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	31.08.2024
Дата начала построения денежных потоков	01.09.2024
Рыночная стоимость (округлённо)	356 000 000 Р триста пятьдесят шесть миллионов
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	545 427 Р
Стоимость реверсии	510 024 503 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	781 407 Р
NOI 1-го года	37 241 038 Р
GLA	652,70 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффициент свободных площадей	0,00%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	3,82%
Премия за страновой риск	6,58%
Премия за инвестирование	1,75%
Премия за управление	1,75%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	1,86%
Ставка дисконтирования	15,75%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	9,25%
----------------------	-------

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

Подсобные	17 500 Р	15,75%
Парковка	206 800 Р	15,75%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.08.2025	7,90%
Рост, год 2	31.08.2026	5,00%
Рост, год 3	31.08.2027	4,00%
Рост, год 4	31.08.2028	4,00%
Рост, год 5	31.08.2029	4,00%
Рост, год 6	31.08.2030	4,00%
Рост, год 7	31.08.2031	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2024	5,90%
Рост, год 2	2025	5,00%
Рост, год 3	2026	4,00%
Рост, год 4	2027	4,00%
Рост, год 5	2028	4,00%
Рост, год 6	2029	4,00%
Рост, год 7	2030	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	14 576 266 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	222 552 194 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	37 241 038 Р	10,46%
2-й год	37 795 034 Р	10,62%
3-й год	38 243 682 Р	10,74%
4-й год	40 085 953 Р	11,26%
5-й год	41 405 548 Р	11,63%
6-й год	43 134 765 Р	12,12%
7-й год	45 046 943 Р	12,65%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

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

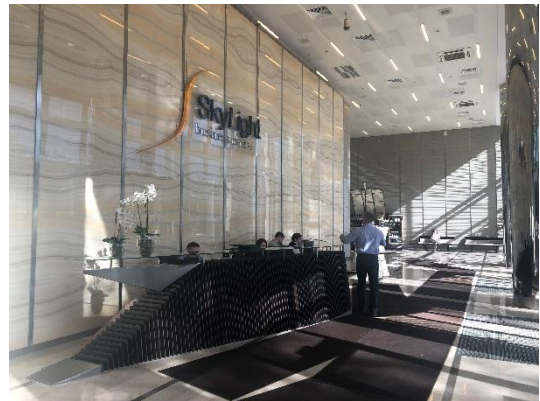
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	КОМ СТАТУ ИСС С ИЯ	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕЖЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕЖЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ																			
0,00				652,70			1,26			5 492 Р			0 Р	6 909 033 Р	2 254 Р	40 873 770 Р	3,74%																		
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Помещения на подземной парковке в БЦ класса А «Скайлайт» АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																			
ПЕРИОД		1		2		3		4		5		6		7		8																			
		01.09.2024 30.11.2024 2024/2025	01.12.2024 28.02.2025	01.03.2025 31.05.2025	01.06.2025 31.08.2025	01.09.2025 30.11.2025 2025/2026	01.12.2025 28.02.2026	01.03.2026 31.05.2026	01.06.2026 31.08.2026	01.09.2026 30.11.2026 2026/2027	01.12.2026 28.02.2027	01.03.2027 31.05.2027	01.06.2027 31.08.2027	01.09.2027 30.11.2027 2027/2028	01.12.2027 29.02.2028	01.03.2028 31.05.2028	01.06.2028 31.08.2028	01.09.2028 30.11.2028 2028/2029	01.12.2028 28.02.2029	01.03.2029 31.05.2029	01.06.2029 31.08.2029	01.09.2029 30.11.2029 2029/2030	01.12.2029 28.02.2030	01.03.2030 31.05.2030	01.06.2030 31.08.2030	01.09.2030 30.11.2030 2030/2031	01.12.2030 28.02.2031	01.03.2031 31.05.2031	01.06.2031 31.08.2031	01.09.2031 30.11.2031 2031/2032	01.12.2031 29.02.2032	01.03.2032 31.05.2032	01.06.2032 31.08.2032		
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)		1,8%																																	
№	АРЕНДАТОР	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ДАТА ПЕРЕСДАЧИ																															
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД		10 241 862 Р	10 310 691 Р	10 876 054 Р	10 905 459 Р	10 797 734 Р	10 816 805 Р	10 862 477 Р	10 416 643 Р	10 792 390 Р	10 691 370 Р	10 931 202 Р	10 931 876 Р	11 225 114 Р	11 243 623 Р	11 369 490 Р	11 369 490 Р	11 674 119 Р	11 460 654 Р	11 702 935 Р	11 702 935 Р	12 038 758 Р	11 906 464 Р	12 171 052 Р	12 171 052 Р	12 520 308 Р	12 382 722 Р	12 657 894 Р	12 657 894 Р	13 021 121 Р	13 021 121 Р	13 164 210 Р	13 164 210 Р		
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																																			
Отчисления в резерв		1,00%	102 419 Р	103 107 Р	108 761 Р	109 055 Р	107 977 Р	108 168 Р	108 625 Р	104 166 Р	107 924 Р	106 914 Р	109 312 Р	109 319 Р	112 251 Р	112 436 Р	113 695 Р	113 695 Р	116 741 Р	114 607 Р	117 029 Р	117 029 Р	120 388 Р	119 065 Р	121 711 Р	121 711 Р	125 203 Р	123 827 Р	126 579 Р	126 579 Р	130 211 Р	130 211 Р	131 642 Р	131 642 Р	
Кадровая стоимость ЗУ			14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р	14 576 266 Р		
Кадровая стоимость строения			222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р	222 552 194 Р		
Налог на имущество			1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р	1 112 761 Р		
Арендные платежи за землю		1,50%	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р	54 661 Р		
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ			1 269 841 Р	1 270 529 Р	1 276 183 Р	1 276 477 Р	1 275 399 Р	1 275 590 Р	1 276 047 Р	1 271 588 Р	1 275 346 Р	1 274 336 Р	1 276 734 Р	1 276 741 Р	1 279 673 Р	1 279 858 Р	1 281 117 Р	1 281 117 Р	1 284 163 Р	1 282 029 Р	1 284 451 Р	1 284 451 Р	1 287 810 Р	1 286 487 Р	1 289 132 Р	1 289 132 Р	1 292 625 Р	1 291 249 Р	1 294 001 Р	1 294 001 Р	1 297 633 Р	1 297 633 Р	1 299 064 Р	1 299 064 Р	
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК			8 972 022 Р	9 040 162 Р	9 599 872 Р	9 628 982 Р	9 522 335 Р	9 541 215 Р	9 586 430 Р	9 145 055 Р	9 517 045 Р	9 417 034 Р	9 654 468 Р	9 655 135 Р	9 945 441 Р	9 963 765 Р	10 088 373 Р	10 088 373 Р	10 389 956 Р	10 178 625 Р	10 418 483 Р	10 418 483 Р	10 750 948 Р	10 619 977 Р	10 881 920 Р	10 881 920 Р	11 227 683 Р	11 091 473 Р	11 363 893 Р	11 363 893 Р	11 723 487 Р	11 723 487 Р	11 865 146 Р	11 865 146 Р	
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																																			
Ставка капитализации		9,25%																																	
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		510 024 503 Р																																	
Комиссия брокера при реверсии		-2 550 123 Р																																	
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																																			
Подсобные		Ставка диск	15,75%	0,9819	0,9466	0,9126	0,8799	0,8483	0,8178	0,7885	0,7601	0,7329	0,7065	0,6812	0,6567	0,6331	0,6104	0,5885	0,5674	0,5470	0,5273	0,5084	0,4902	0,4726	0,4566	0,4392	0,4235	0,4083	0,3936	0,3795	0,3668	0,3527	0,3400	0,3278	0,3161
Денежный поток			418 264 Р	409 221 Р	409 426 Р	472 762 Р	490 043 Р	484 658 Р	1 857 714 Р	3 106 476 Р	3 226 346 Р	3 190 892 Р	3 281 800 Р	3 261 800 Р	3 355 400 Р	3 355 400 Р	3 392 272 Р	3 392 272 Р	3 489 616 Р	3 451 268 Р	3 527 963 Р	3 527 963 Р	3 629 200 Р	3 589 319 Р	3 669 082 Р	3 669 082 Р	3 774 368 Р	3 732 892 Р	3 815 845 Р	3 815 845 Р	3 925 343 Р	3 925 343 Р	3 968 479 Р	3 968 479 Р	
Дисконтированный денежный поток			410 686 Р	434 712 Р	428 417 Р	415 970 Р	415 694 Р	396 364 Р	1 464 729 Р	2 361 382 Р	2 364 443 Р	2 294 497 Р	2 221 850 Р	2 142 074 Р	2 124 424 Р	2 046 146 Р	1 996 306 Р	1 924 628 Р	1 908 770 Р	1 820 012 Р	1 793 657 Р	1 729 296 Р	1 715 007 Р	1 635 260 Р	1 611 580 Р	1 553 716 Р	1 540 913 Р	1 469 261 Р	1 447 885 Р	1 395 995 Р	1 384 482 Р	1 334 782 Р	1 300 997 Р	1 254 285 Р	
Парковка		Ставка диск	15,75%	0,9819	0,9466	0,9126	0,8799	0,8483	0,8178	0,7885	0,7601	0,7329	0,7065	0,6812	0,6567	0,6331	0,6104	0,5885	0,5674	0,5470	0,5273	0,5084	0,4902	0,4726	0,4566	0,4392	0,4235	0,4083	0,3936	0,3795	0,3668	0,3527	0,3400	0,3278	0,3161
Денежный поток			9 616 074 Р	9 647 074 Р	10 185 821 Р	10 197 716 Р	10 086 871 Р	10 113 754 Р	8 781 516 Р	7 085 759 Р	7 334 184 Р	7 271 186 Р	7 434 964 Р	7 434 964 Р	7 627 551 Р	7 646 061 Р	7 732 393 Р	7 732 393 Р	7 832 654 Р	7 760 304 Р	7 820 354 Р	7 820 354 Р	8 147 634 Р	8 058 100 Р	8 237 168 Р	8 237 168 Р	8 473 539 Р	8 380 423 Р	8 566 655 Р	8 566 655 Р	8 812 481 Р	8 812 481 Р	8 908 321 Р	8 908 321 Р	
Дисконтированный денежный поток			9 443 828 Р	9 132 196 Р	9 295 985 Р	8 972 677 Р	8 556 484 Р	8 271 248 Р	6 923 854 Р	5 386 225 Р	5 374 891 Р	5 137 380 Р	5 064 516 Р	4 882 674 Р	4 825 276 Р	4 667 178 Р	4 550 408 Р	4 387 025 Р	4 339 047 Р	4 092 365 Р	4 026 799 Р	3 882 216 Р	3 850 227 Р	3 671 193 Р	3 618 031 Р	3 488 125 Р	3 459 384 Р	3 298 524 Р	3 250 758 Р	3 154 039 Р	3 108 215 Р	2 996 614 Р	2 920 768 Р	2 819 897 Р	
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости		Ставка диск	15,75%	0,9819	0,9466	0,9126	0,8799	0,8483	0,8178	0,7885	0,7601	0,7329	0,7065	0,6812	0,6567	0,6331	0,6104	0,5885	0,5674	0,5470	0,5273	0,5084	0,4902	0,4726	0,4566	0,4392	0,4235	0,4083	0,3936	0,3795	0,3668	0,3527	0,3400	0,3278	0,3161
Денежный поток			-1 269 841 Р	-1 270 529 Р	-1 276 183 Р	-1 276 477 Р	-1 275 399 Р	-1 275 590 Р	-1 276 047 Р	-1 271 588 Р	-1 275 346 Р	-1 274 336 Р	-1 276 734 Р	-1 276 741 Р	-1 279 673 Р	-1 279 858 Р	-1 281 117 Р	-1 281 117 Р	-1 284 163 Р	-1 282 029 Р	-1 284 451 Р	-1 284 451 Р	-1 287 810 Р	-1 286 487 Р	-1 289 132 Р	-1 289 132 Р	-1 292 625 Р	-1 291 249 Р	-1 294 001 Р	-1 294 001 Р	-1 297 633 Р	-1 297 633 Р	-1 299 064 Р	-1 299 064 Р	
Дисконтированный денежный поток			-1 246 633 Р	-1 202 719 Р	-1 194 695 Р	-1 123 136 Р	-1 081 886 Р	-1 043 205 Р	-1 006 104 Р	-866 595 Р	-834 643 Р	-800 371 Р	-869 677 Р	-838 455 Р	-810 207 Р	-781 229 Р	-753 920 Р	-728 850 Р	-702 419 Р	-676 073 Р	-653 030 Р	-629 953 Р	-608 544 Р	-586 111 Р	-566 223 Р	-544 898 Р	-527 724 Р	-508 234 Р	-491 030 Р	-473 309 Р	-441 250 Р	-423 870 Р	-410 586 Р		
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)		Ставка диск	15,75%	0,9641	0,9295	0,8961	0,8639	0,8329	0,8030	0,7742	0,7464	0,7196	0,6937	0,6688	0,6448	0,6217	0,5993	0,5778	0,5571	0,5371	0,5178	0,4992	0,4813	0,4640	0,4473	0,4313	0,4158	0,4009	0,3865	0,3726	0,3592	0,3463	0,3339	0,3219	0,3103
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	
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	
Total																																			
Денежный поток			8 972 022 Р	9 040 162 Р	9 599 872 Р	9 628 982 Р	9 522 335 Р	9 541 215 Р	9 586 430 Р	9 145 055 Р	9 517 045 Р	9 417 034 Р	9 654 468 Р	9 655 135 Р	9 945 441 Р	9 963 765 Р	10 088 373 Р	10 088 373 Р	10 389 956 Р	10 178 625 Р	10 418 483 Р	10 418 483 Р	10 750 948 Р	10 619 977 Р	10 881 920 Р	10 881 920 Р	11 227 683 Р	11 091 473 Р	11 363 893 Р	518 838 274 Р					
Дисконтированный денежный поток			8 809 478 Р	8 557 676 Р	8 761 225 Р	8 472 265 Р	8 077 599 Р	7 803 013 Р	7 558 494 Р	6 951 595 Р	6 974 611 Р	6 653 525 Р	6 576 362 Р	6 340 675 Р	6 296 816 Р	6 081 912 Р	5 936 870 Р	5 723 705 Р	5 683 156 Р	5 367 657 Р	5 296 877 Р	5 106 692 Р	5 080 444 Р	4 838 360 Р	4 779 692 Р	4 608 076 Р	4 583 783 Р	4 365 589 Р	4 312 216 Р	186 449 181 Р					
ЧИСТАЯ ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ		356 047 542 Р																																	
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ		356 000 000 Р																																	

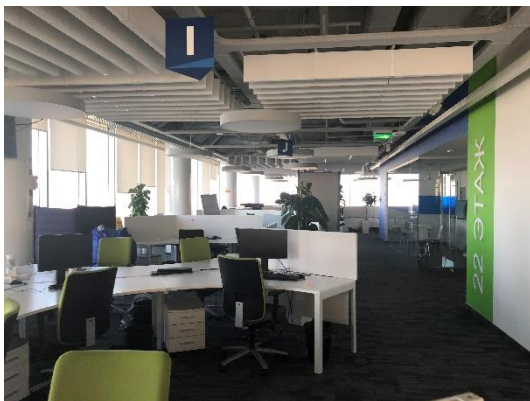
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



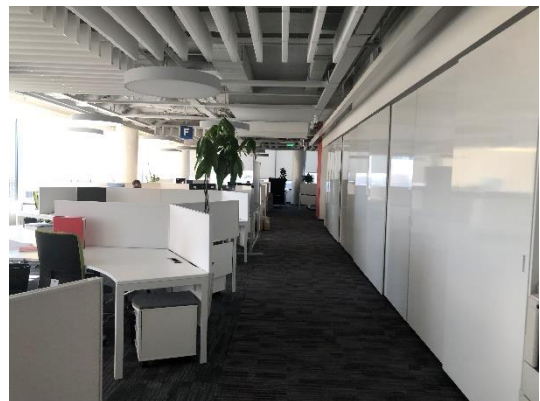
Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения (на 22 этаже)



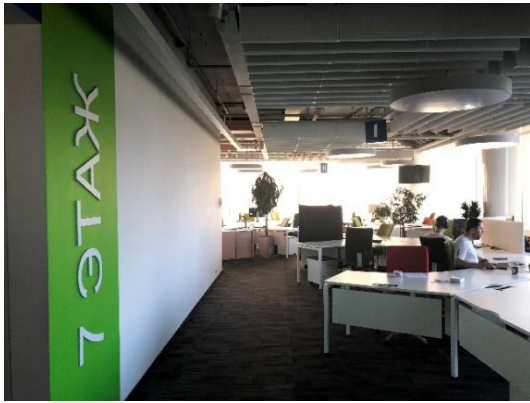
Офисные помещения (на 22 этаже)



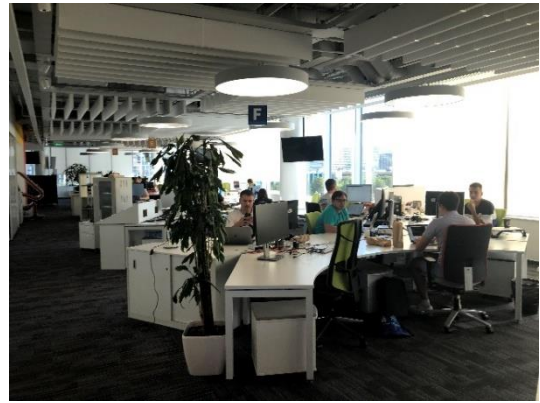
Офисные помещения (на 21 этаже)



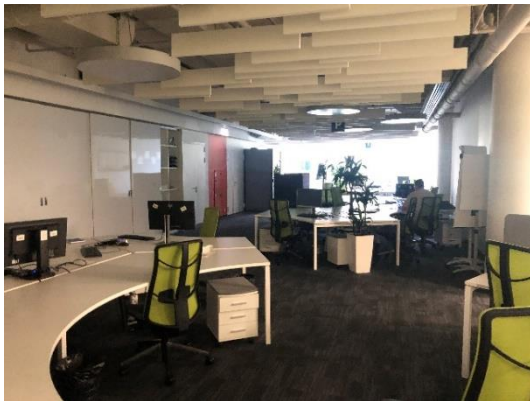
Офисные помещения (на 21 этаже)



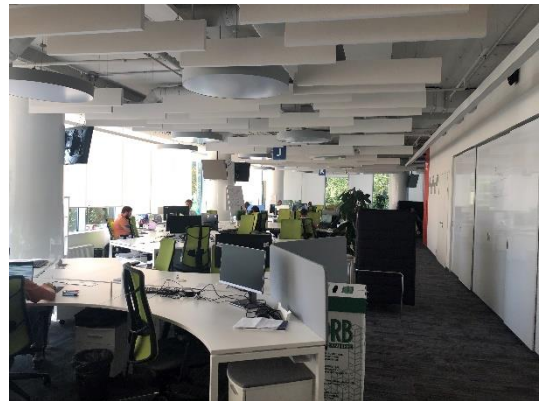
Офисные помещения (на 7 этаже)



Офисные помещения (на 7 этаже)



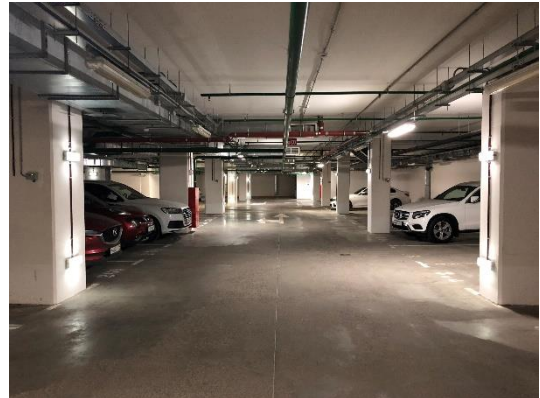
Офисные помещения (на 4 этаже)



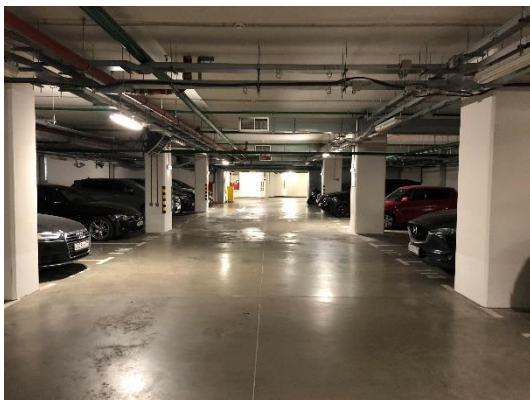
Офисные помещения (на 4 этаже)



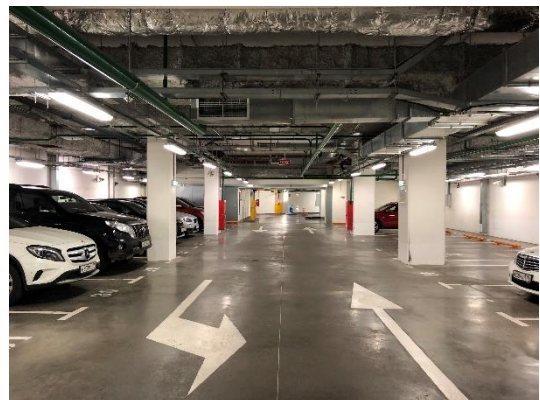
Подземный паркинг (на -4 этаже)



Подземный паркинг (на -3 этаже)



Подземный паркинг (на -2 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- 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 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-999/2022-1268870			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3603		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 215788; Условный номер 77-77-09/093/2013-911		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	48.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4607934.56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 90	инициалы, фамилия
М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна 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
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1268870			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3603		
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: 90	инициалы, фамилия
М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 2 Лист 3	
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № КУ/И-999/2022-1268870			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3603	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РП», 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	Офисная доля собственности 77-09-0005008.3603-77/051/2022-3 21.10.2022 10:32:33
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 21.10.2022 10:32:33 77-09-0005008.3603-77/051/2022-4 Срок действия с 18.10.2022 по 17.12.2027 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН 7722270922 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РП", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "ВТБ Капитал - РП", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РП", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РП", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
электронной подписью**

Сведения о сертификате № _____
 М.П. _____
 Копия сертификата с ключом подписи не предоставлена
 Действительно 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-999/2022-1268870						
Кадастровый номер:		77/09/0005008/3603				
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020			
		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			

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № _____

Сертификат № 248036565 от М.П. 20.09.2022 № 203814767
ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ П.
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициала, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268870			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3603	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77.09.0005008.3603-77.051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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	
10	Правовозникновения 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

СВЕТЛОНОСОВА СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ 401

ИНН: 77-05-0000000000

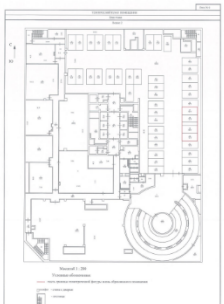
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268870			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3603		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛОНОСОВА СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ 401

ИНН: 77-05-0000000000

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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

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. № КУВН-999/2022-1268869			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3606		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-898		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	49.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4752481.8		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401	инициалы, фамилия
	 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268869			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3606		
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: 301	инициалы, фамилия
	 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 2 Лист 3	
Сведения о зарегистрированных правах				
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3
				Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № КУВН-999/2022-1268869				
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3606		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РП», 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	Офисная доля собственности 77-09-0005008.3606-77-05/1/2022-3 21.10.2022 10:32:28	
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 21.10.2022 10:32:28 77-09-0005008.3606-77-05/1/2022-4 Срок действия с 18.10.2022 по 17.12.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РП", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "ВТБ Капитал - РП", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РП", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РП", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью		
полное наименование должности		сведения о сертификате эл.		инициалы, фамилия
		М.П. ИСХОДНОГО ДОКУМЕНТА КОПИЯ НЕ ИМЕЕТ СЮЛЕТНОГО ЗНАЧЕНИЯ Действительна с: 17.05.2022 по 10.08.2023		

						Лист 4
Помещение вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2, 3		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1268869						
Кадастровый номер:				77/09/0005008/3606		
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, введен 12.07.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, введен 10.06.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, введен 29.03.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, введен 04.02.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, введен 11.01.2021			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, введен 30.11.2020			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, введен 29.10.2020			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, введен 24.03.2020			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, введен 14.04.2020			
		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			

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Сертификат: 24180485400 М.П. 04.08.2022 08:24:57
ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И метрологии
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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268869			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3606	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3606-77:051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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	
10	Правоорганизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

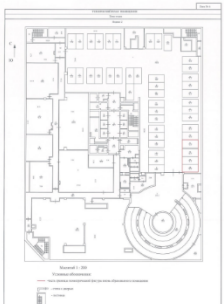
М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО Р

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268869			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3606		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО Р

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

полное наименование органа регистрации права

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: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3612		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-810		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	1772		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	205626689.8		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЛУЖЕБНОМ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия	
		М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна 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: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3612		
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 СЛУЖЕБНОМ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия	
		М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна 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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868			
Кадастровый номер: 77-09-0005008.3612			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77-09-0005008.3612-77/051/2022-5 21.10.2022 10:31:57
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:		21.10.2022 10:31:57
	номер государственной регистрации:		77-09-0005008.3612-77/051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	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", № 3891, выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40	инициалы, фамилия
		М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868			
Кадастровый номер: 77-09-0005008.3612			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020
	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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 30	инициалы, фамилия
		М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868		Кадастровый номер: 77/09/0005008/3612	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.05.2022 12:08:43	
	номер государственной регистрации:	77/09/0005008/3612-77/051/2022-3	
	срок, на который установлено ограничение права 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 права 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 сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401 КОД ДОКУМЕНТА: 2145048545042020112687 КОД ДОКУМЕНТА: 77/09/0005008/3612-77/051/2022-3 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868		Кадастровый номер: 77/09/0005008/3612	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401 КОД ДОКУМЕНТА: 2145048545042020112687 КОД ДОКУМЕНТА: 77/09/0005008/3612-77/051/2022-3 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 8Лист 7

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: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3612		Номер этажа (этажей): 4	

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕТЛОТОВАРИТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	М.П. СВЕТОТОВАРИТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

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. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3626		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-771		
Местоположение:	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 № 3		
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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3626		
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 ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3626	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77.09.0005008.3626-77/051/2022-3 21.10.2022 10:32:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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:		21.10.2022 10:32:17
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3626-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	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", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №01	инициалы, фамилия
		М.П. КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3626	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №01	инициалы, фамилия
		М.П. КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3626	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3626-77/051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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	
10	Правоустанавливающие 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

СВЕТЛОТОВАРОВА СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ

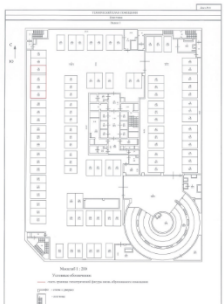
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3626		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕТЛОТОВАРОВА СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268872			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3633		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 215788; Условный номер 77-77-09/093/2013-807		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.г. муниципальный округ Хорошевский, проспект Ленинградский, дом 39, строение 80, помещение 3/7		
Площадь:	971.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	116917552.66		
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 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 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ 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: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268872			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3633		
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
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 30
М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ 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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268872			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3633	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77.09.0005008.3633-77.051/2022-12 21.10.2022 10:32:00
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:		21.10.2022 10:32:00
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3633-77.051/2022-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	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", выдан 28.06.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
		М.П. Код документа: 77.05.2022 по 10.08.2023 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268872			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3633	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020
	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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
		М.П. Код документа: 77.05.2022 по 10.08.2023 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

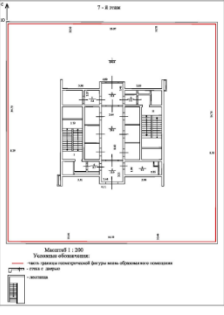
				Лист 6
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268872				
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3633		
10	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	

Раздел 8 Лист 7

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: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268872			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3633		Номер этажа (этажей): 7	

Технический план помещения
Лист № 6
7-й этаж



Масштаб 1:200
Условные обозначения:
— контур помещения (красная линия)
— стены здания (черная линия)
— лестница (серая линия)

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. СНД-100-00-СТ/1000-01-01 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

полное наименование органа регистрации права

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. № КУВН-999/2022-1268875

Кадастровый номер: 77-09-0005008-3638

Номер кадастрового квартала: 77-09-0005008

Дата присвоения кадастрового номера: 30.10.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/109/2013-041

Местоположение: Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80

Площадь: 97,6

Назначение: Нежилое

Наименование: Помещение

Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 3

Вид жилого помещения: данные отсутствуют

Кадастровая стоимость, руб.: 9058576,13

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77-00-0000000-41940

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют

Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют

Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401

инициалы, фамилия

М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875

Кадастровый номер: 77-09-0005008-3638

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: 391

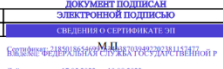
инициалы, фамилия

М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3638	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД" под управлением ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77.09.0005008.3638-77.051/2022-7 21.10.2022 10:32:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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:		21.10.2022 10:32:25
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3638-77.051/2022-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	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", выдан 28.06.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  М.И. Кузнецов Свидетельство о государственной регистрации № 77.09.0005008.3638-77.051/2022-8 Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

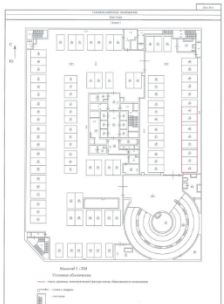
Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3638	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  М.И. Кузнецов Свидетельство о государственной регистрации № 77.09.0005008.3638-77.051/2022-8 Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3638
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29
	номер государственной регистрации:	77.09.0005008.3638-77.051/2022-5
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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
10	Правоустанавливающие 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	СВЕТЛОДИОДОВЫЕ СИГНАЛИЗАТОРЫ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Код документа: 21450/80508/3638-77.051/2022-5 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Помещение		Раздел 8	Лист 6
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3638		Номер этажа (этажей): 3	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)  Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕТЛОДИОДОВЫЕ СИГНАЛИЗАТОРЫ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Код документа: 21450/80508/3638-77.051/2022-5 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267977			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3641	
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"	
Общие отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Грушина Елена Александровна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сертификат: 218501863600-М.П. 77.09.0005008.3641.12.7473
 выданное ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБой ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 2. Лист 3	
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № КУВН-999/2022-1267977			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3641	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77-09-0005008.3641-77-051/2022-3 21.10.2022 10:32:21
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 21.10.2022 10:32:21 77-09-0005008.3641-77-051/2022-4 Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", № 3891, выдан 31.10.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости имущества "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате: 01

Субъект: ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «РД»

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-099/2022-1267977				
Кадастровый номер:		77-09-0005008:5641		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020		
	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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	сведения о сертификате э/п	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------	-------------------

Сторожица: 24893654000-М.П.
 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЗАКОННОЙ ПОДДЕРЖКИ
 Действительно: 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	
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267977				
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3641		
4.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29		
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3641-77:051/2022-1		
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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		
10	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401

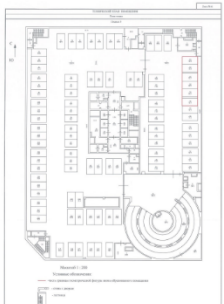
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267977			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3641		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

полное наименование органа регистрации права

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. № КУВН-999/2022-1268877			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3668		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-897		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	24,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1272954,04		
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	СВЕТЛОНИКОВ СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ	инициалы, фамилия
	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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268877			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3668		
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	СВЕТЛОНИКОВ СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ	инициалы, фамилия
	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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268877			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3668	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77.09.0005008.3668-77/051/2022-5 21.10.2022 10:32:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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:		21.10.2022 10:32:39
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3668-77/051/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	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", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРИИ И НОМЕРЕ	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамент 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268877			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3668	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРИИ И НОМЕРЕ	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамент 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	
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268877				
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3668		
4.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29		
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3668-77:051/2022-3		
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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		
10	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ П
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268877			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3668		Номер этажа (этажей): 1	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Лист № 6

Этаж: 1

Масштаб 1:200

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 401

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ П
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

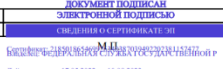
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

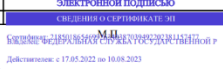
Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268871			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3669		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/109/2013-144		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, строем. 80		
Площадь:	25		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1309623,5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40	инициалы, фамилия
	 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268871			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3669		
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: 30	инициалы, фамилия
	 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Именение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № КУВН-999/2022-1268871			
Кадастровый номер:		77-09-0005008:3669	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77-09-0005008:3669-77/051/2022-6 21.10.2022 10:32:43
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 21.10.2022 10:32:43 77-09-0005008:3669-77/051/2022-7 Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Сбербанка плюс", ИНН: 7722270922 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рейтинговый доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
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-099/2022-1268871				
Кадастровый номер:		77-09/0005008/3669		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020		
	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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------	-------------------



Кабанов М.П. Свидетельство № 202201247477
 КОМПЕТ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р.

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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268871			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3669	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77.09.0005008.3669-77.051/2022-3	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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	
10	Правоустанавливающие 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

СВЕТЛОТОВА СЕРГЕЕВНА АЛЕКСАНДРОВНА

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268871			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3669		Номер этажа (этажей): 1	

ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1

Этаж: 1

Масштаб 1:200

Условные обозначения:
— линия, определяющая форму и площадь помещения
— линия, определяющая форму и площадь машино-места
— линия, определяющая форму и площадь земельного участка

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕТЛОТОВА СЕРГЕЕВНА АЛЕКСАНДРОВНА

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1

Всего листов раздела 1: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 6

21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979

Кадастровый номер: 77-09-0005008-3711

Номер кадастрового квартала: 77-09-0005008

Дата присвоения кадастрового номера: 05.11.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-891

Местоположение: Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80

Площадь: 96,7

Назначение: Нежилое

Наименование: Помещение

Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 4

Вид жилого помещения: данные отсутствуют

Кадастровая стоимость, руб.: 8980125,76

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77-00-0000000-41940

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют

Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют

Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40

инициалы, фамилия

М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979

Кадастровый номер: 77-09-0005008-3711

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: 40

инициалы, фамилия

М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3711			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77.09.0005008.3711-77.051/2022-6 21.10.2022 10:32:46
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:		21.10.2022 10:32:46
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3711-77.051/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.10.2022 по 17.12.2027
	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", выдан 28.06.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № 01	инициалы, фамилия
		М.П. КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ 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-999/2022-1267979			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3711			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020
	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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № 01	инициалы, фамилия
		М.П. КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3711	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3711-77:051/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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	
10	Правоустанавливающие 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	СВЕТЛОТОВАРОВА СЕРГЕИМОВИЧ - 40	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3711		Номер этажа (этажей): 4	

Эксплуатационный план помещения

Лист № 6.5

План 4

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕТЛОТОВАРОВА СЕРГЕИМОВИЧ - 40	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268874			
Квартальный номер:		77.09.0005008.3714	
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	

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
21.10.2022; № КУИИ-999/2022-1268874			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3714	
1	Правообладателя (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РИ", 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 77:09:0005008:3714-77:051/2022-6 21.10.2022 10:32:06
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		Аренда 28.03.2022 13:52:29 77:09:0005008:3714-77:051/2022-4 Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026 Общество с ограниченной ответственностью "ВКС", ИНН: 7743001840 Договор аренды Машино-мест, № 1.КМ, выдан 20.01.2017 данные отсутствуют данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023

				Лист 4
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов - 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г.; № КУВИ-999/2022-1268874				
Кадастровый номер:		77.09.0005008.371.4		
4.1	вил:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	21.10.2022 10:32:06		
	номер государственной регистрации:	77.09.0005008.371.4-77.051.2022-7		
	срок, на который установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027		
	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", выдан 28.06.2022		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Реинтальный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Реинтальный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Реинтальный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021			
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Реинтальный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021			
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Реинтальный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021			
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Реинтальный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021			
полное наименование должности		инициала, фамилия		

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗКОЙ**

СЕРТИФИКАТ № _____

Сгенерировано М.М. Сертификатом № 12345678
КОМПЕТЕНТНЫМ ЦЕНТРОМ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКЛАДА

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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268874			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3714	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
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
СВЕТЛОНОСОВА СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА
М.П.
Копия документа заверена в установленном порядке
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268874			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3714		Номер этажа (этажей): 4	

Масштаб 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕТЛОНОСОВА СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА
М.П.
Копия документа заверена в установленном порядке
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: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267863			
Кadaстровый номер:		77:09 0005008:3724	
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	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 2 Лист 3	
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022; № КУВН-999/2022-1267863			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3724	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РП», 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	Офисная доля собственности 77-09-0005008-3724-77-051/2022-12 21.10.2022 10:31:44
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Довверительное управление 21.10.2022 10:31:44 77-09-0005008-3724-77-051/2022-13 Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027	Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РП", выдан 28.06.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "ВТБ Капитал - РП", № 3891-13, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РП", № 3891-12, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РП", № 3891-11, выдан 03.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
полное наименование должности		документ подписан электронной подписью сведения о сертификате эл	инициалы, фамилия

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Достоверность: с 17.05.2022 по 10.08.2023

				Лист 4
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2, 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-099/2022-1267863				
Кадастровый номер:		77-09/0005008/3724		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020		
	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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №

Сертификат: 2180845654

М.П. 2022.10.20 12:47:57

КОД:00101 ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267863		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3724	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.05.2022 12:08:43	
	номер государственной регистрации:	77.09.0005008.3724-77/051/2022-10	
	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 перенаймы 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 сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ 301 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ЭЛЕКТРОННОМУ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267863		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3724	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ 301 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ЭЛЕКТРОННОМУ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 8 Лист 7

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: 7
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1267863			
Кадастровый номер: 77:09-0005008-3724		Номер этажа (этажей): 22	

Лист № 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
Согласно плану
22-й этаж

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № 01 М.П. КОМПЕТЕНТНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

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: 7
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1267978			
Кадастровый номер:	77:09-0005008-3731		
Номер кадастрового квартала:	77:09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88. Условный номер 77-77-09/093/2013-791		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	960.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 21		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	115707727.47		
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	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № 01 М.П. КОМПЕТЕНТНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022; № КУНИ-999/2022-126798			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3731	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77-09-0005008-3731-77-051/2022-11 21.10.2022 10:31:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вкл: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 21.10.2022 10:31:54 77-09-0005008-3731-77-051/2022-12 Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", № 3891, выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "НТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267978		Кадастровый номер: 77-09-0005008-3731	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020	
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	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО П			
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267978		Кадастровый номер: 77-09-0005008-3731	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.05.2022 12:08:43	
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-3731-77/051/2022-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714481197	
	основание государственной регистрации:	Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3633-77/051/2022-10	
		Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3656-77/009/2019-7	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-8	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-7	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
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			
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО П			
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267978			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3731	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

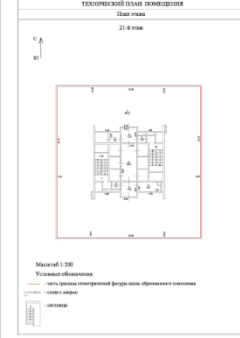
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Раздел 8 Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267978			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3731		Номер этажа (этажей): 21	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
21-й этаж
21-й этаж



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:
граница земельного участка
граница помещений
граница здания
граница участка

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 50

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

полное наименование органа регистрации права

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. № КУВН-999/2022-1268876			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3745		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-884		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	36,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3606748,1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 90	инициалы, фамилия
М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268876			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3745		
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: 90	инициалы, фамилия
М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268876			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3745	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77.09.0005008.3745-77.051/2022-6 21.10.2022 10:32:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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:		21.10.2022 10:32:14
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3745-77.051/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	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", № 389, выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 389-1-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 389-1-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 389-1-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации недвижимости Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268876			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3745	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 389-1-1, выдан 14.04.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации недвижимости Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268876	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3745
4.2	вид: Аренда дата государственной регистрации: 28.03.2022 13:52:29 номер государственной регистрации: 77:09:0005008-3745-77/051/2022-4 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.03.2017 13.04.2026 лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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
10	Правоустанавливающие 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.	
Свидетельство о государственной регистрации № 001/2022 от 17.05.2022	

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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268876	
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3745	Номер этажа (этажей): 4

сводный кадастровый план этажа

Лист № 6

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	
Свидетельство о государственной регистрации № 001/2022 от 17.05.2022	

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. № КУВН-999/2022-1268879			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3750	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Грушина Елена Александровна		

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
21.10.2022; № КУВИ-999/2022-1268879			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3750	
1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паясного инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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: 77-09-0005008-3750-77-05/1/2022-3 21.10.2022 10:32:04
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 21.10.2022 10:32:04 77-09-0005008-3750-77-05/1/2022-4 Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 года Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Реинтный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021

				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-999/2022-1268879					
Кадастровый номер:		77/09/0005008/3750			
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020			
	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			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------	-------------------



Стороной: 21.10.2022 № КУВН-999/2022-1268879
 КОМПЕТ. ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБОВО-КАДАСТРОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ РФ
 Действительно: 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	
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268879				
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3750		
4.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:42:29		
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3750-77:051/2022-1		
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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		
10	Правоустанавливающие 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

СВЕТЛОТОВА СЕРГЕЕВНА АЛЕКСАНДРОВНА

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Комитет по управлению имуществом
г. Москвы

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268879			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3750		Номер этажа (этажей): 4	

Кадастровый план помещения

Лист № 6.0

План 4

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕТЛОТОВА СЕРГЕЕВНА АЛЕКСАНДРОВНА

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Комитет по управлению имуществом
г. Москвы

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
21.10.2022г. № КУНИ-999/2022-1268878			
Кадистровый номер:		77.09.0005008.3772	
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	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 2 Лист 3	
Сведения о зарегистрированных правах				
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3
				Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № КУВН-999/2022-1268878				
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3772		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77-09-0005008-3772-77-051/2022-3 21.10.2022 10:32:11	
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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 21.10.2022 10:32:11 77-09-0005008-3772-77-051/2022-4 Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", № 3891, выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимого имущества "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		сведения о сертификате №		инициалы, фамилия
		М.П. ЧЕРНЫЙ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ДОСТОВЕРНОСТИ ДОКУМЕНТОВ		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023				

[illegible]

Лист 5				
Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268878				
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3772		
4.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29		
	номер государственной регистрации:	77-09.0005008.3772-77/051/2022-1		
	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	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об отъеме 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		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)		
Поименное вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-126878		
Кадастровый номер: 77:09:005008:3772		
Номер этажа (этажей): 4		
Лист №4  Масштаб 1		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ № _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ Сертификат: 248301863600 М.П. 04.09.2018/202028114747 ВЫДАНО ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБой ГОСУДАРСТВЕННОЙ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025		

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

полное наименование органа регистрации права

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. № КУВН-999/2022-1268880			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3776		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-864		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80		
Площадь:	23,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1225807,6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-00-0000000-41940		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ПОДПИСИ	инициалы, фамилия
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268880			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3776		
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 ПОДПИСИ	инициалы, фамилия
	М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268880			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3776			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», 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 77.09.0005008.3776-77.051/2022-3 21.10.2022 10:32:36
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:		21.10.2022 10:32:36
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3776-77.051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	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", выдан 28.06.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
		М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО Р	
		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-999/2022-1268880			
Кадастровый номер: 77.09.0005008.3776			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020
	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
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №	инициалы, фамилия
		М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ЭЛЕКТРОННОГО Р	
		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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268880			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3776	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3776-77/051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 сделок, 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	
10	Правоустанавливающие 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	СВЕТЛОНИКО СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Копия документа с электронной подписью Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268880			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3776		Номер этажа (этажей): 1	

ПОДРОБНОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 6

План 1:800

Масштаб 1:800

Условные обозначения:

- часть федерального регистрали обременения помещения
- часть здания
- часть участка

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕТЛОНИКО СЕРГЕИ ИВАНОВИЧ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Копия документа с электронной подписью Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

valuation.cmwp.ru