

ОТЧЕТ № 01-1-0/РД/14 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 ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

31.07.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.07.2026

31.07.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 14 от 02.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 01-1-0/РД от 30.09.2019 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения 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 ВИМ Сбережения 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 31.07.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

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

5 772 000 000 руб.¹

Пять миллиардов семьсот семьдесят два миллиона рублей

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

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

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

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

С уважением,



Антон Калистратов²

Старший Директор

Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru

¹ или 464 989 руб. за 1 кв.м общей площади помещений (в разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 437 729 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 290 595 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 044 642 руб. за 1 м/м.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 14 от 02.07.2026 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	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	26
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. Рынки капитала	44
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	46
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	46
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	53
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	56
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	58
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	58
5.1.1. Методология оценки	58
5.1.2. Проведение процедуры согласования	58
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	59
5.2. Доходный подход	59
5.3. Сравнительный подход	70
5.4. Затратный подход	77
6. Согласование результатов оценки	78
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	79
8. Распределение итоговой стоимости	80

Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	83
Приложение 2. Копии документов оценщика	96
Приложение 3. Финансовая модель	100
Приложение 4. Фотографии объекта.....	102
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	104

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 14 от 02.07.2026 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 ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 14 от 02.07.2026 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.:	6 070 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	5 474 000 000 руб.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете № 01-1-0/РД/14 дата составления 31.07.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.07.2026 г. она составляет:

5 772 000 000 руб.

Пять миллиардов семьсот семьдесят два миллиона рублей

или

464 989 руб. за 1 кв.м общей площади помещений³

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

³ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 437 729 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 290 595 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 044 642 руб. за 1 м/м.

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

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объект недвижимости: нежилые помещения общей площадью 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: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 31.07.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.07.2026
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Калистратов Антон Владимирович

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

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

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

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

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

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

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

- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда 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.
- Для недавно завершеного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вип-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но наблюдается ряд негативных тенденций. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше

	обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату заключения договора не выявлены.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) 2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения 3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки). 5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения). 6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой 7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан) 8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).
Валюта результатов оценки	Российский Рубль
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Использование, распространение или публикация отчета об оценке объекта оценки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в

	Российской Федерации" и прочими положениями законодательства Российской Федерации с учётом целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений. Отчет и его содержимое предназначены для использования Заказчиком для указанных целей.
Форма составления Отчета	Отчет будет составлен и предоставлен в форме электронного документа: Предварительный Отчет – в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru. Финальный отчет – в электронном виде в формате PDF, подписанный ЭЦП оценщика, на русском языке на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 14 от 02.07.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Государственный учетный номер ЕГРН
1	г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 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 ВИМ Сбережения, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
ОГРН:	1027722009941
Местонахождение:	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

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

Местонахождение оценщика:	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/776/21216/25 действует с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

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

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

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

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

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

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

2.3. Местоположение

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

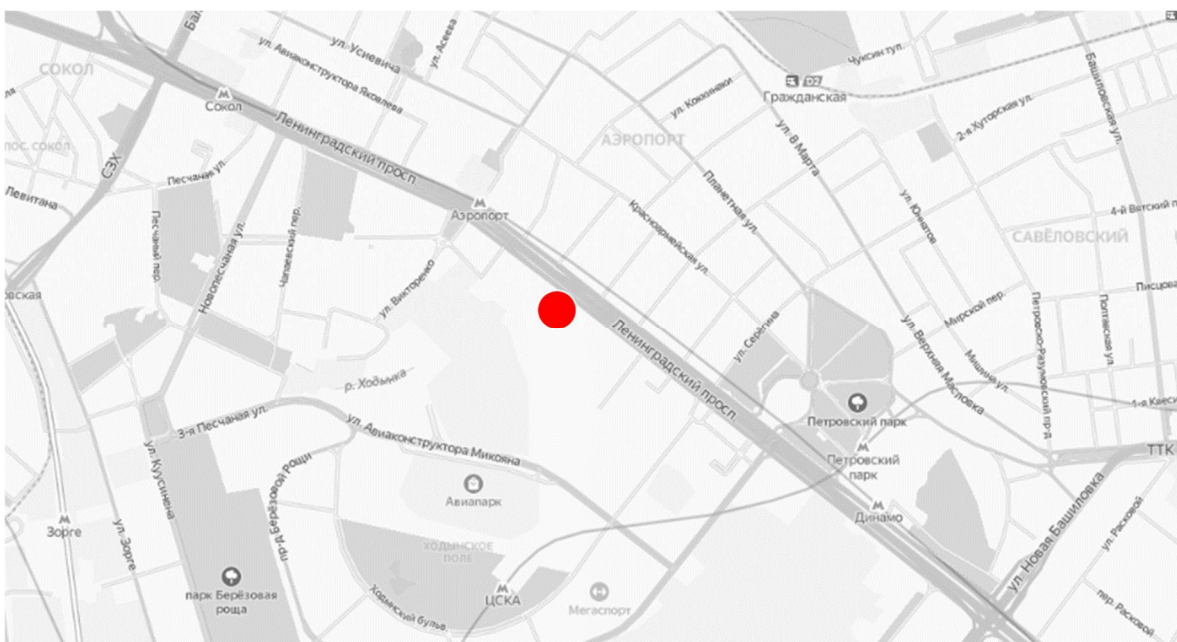
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы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

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



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

Транспортная доступность



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

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

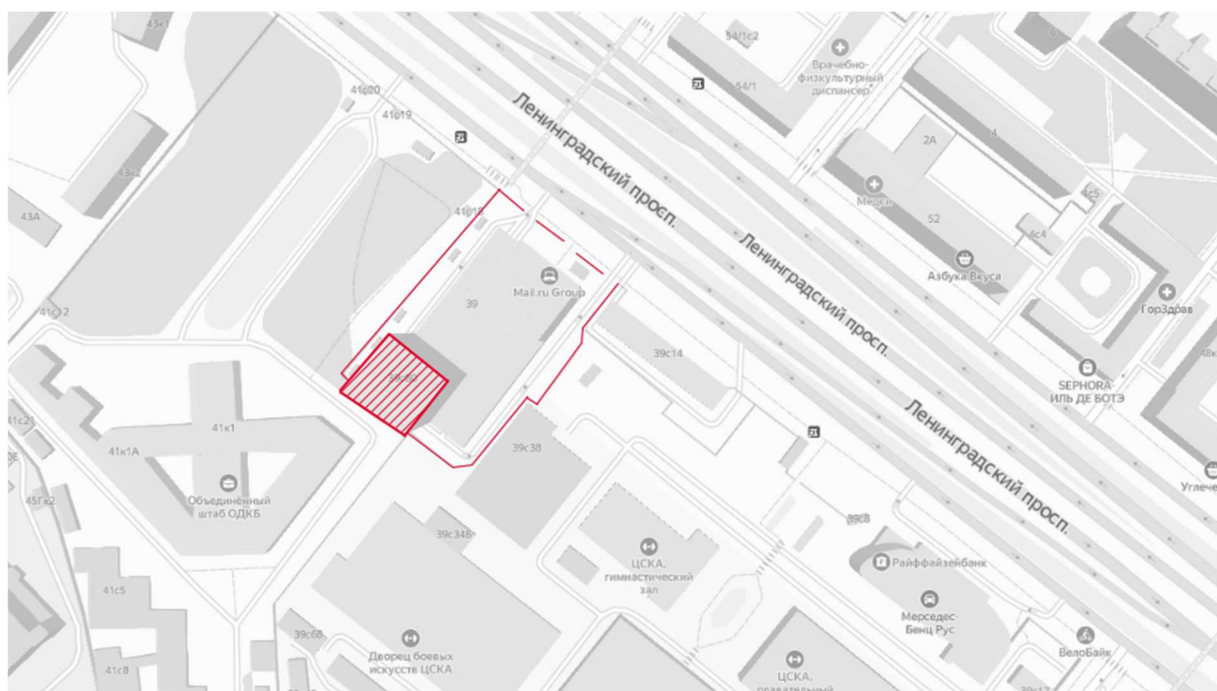
км к юго-востоку расположена развязка с Третьим транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

Видимость

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

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

Экологические характеристики территории

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

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

Выводы

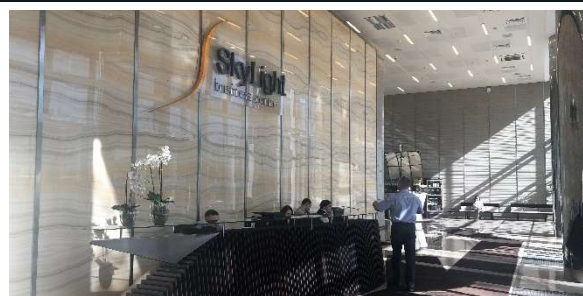
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной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

2.4. Характеристики

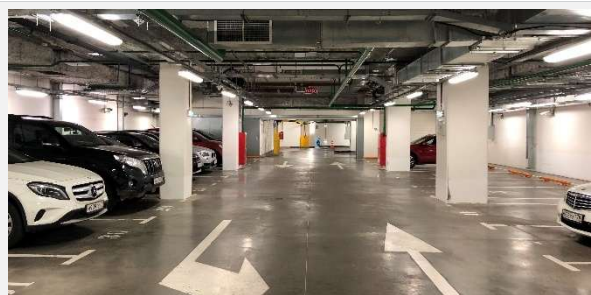
ТАБЛИЦА 9



Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки включает в себя нежилые помещения общей площадью 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 расстоянии от него), объединенные 5-этажным стилобатом и эвакуационным переходом на 22 этаже, а также имеющие 5-уровневый подземный паркинг. Земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса А арендопригодной площадью 11 607,16 кв.м (по стандартам BOMA), 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 № 14 от 02.07.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Адрес	Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
Назначение (тип)	Нежилые
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 14 от 02.07.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета)
Общая площадь здания	49 983,5 кв.м (включая подземную часть)
Площадь оцениваемых помещений	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

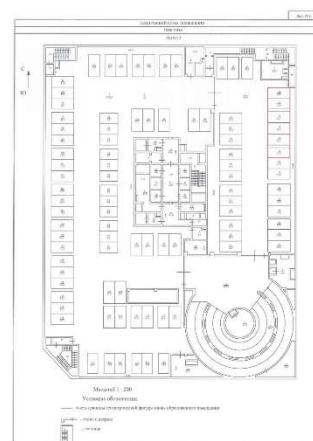
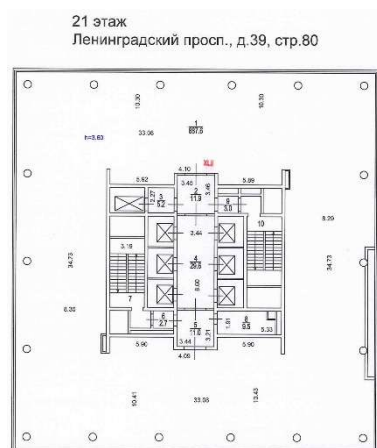
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковровин/плитка, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	От ТЭЦ
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую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

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

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

Типовые поэтажные планы

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



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Помещения

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН все оцениваемые помещения по состоянию на дату оценки принадлежат ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» на праве общей долевой собственности. Данные о регистрации права указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 14 от 02.07.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

Земельный участок

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

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

ТАБЛИЦА 11

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

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

Земельный участок 77:09:0005008:105
г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 39, стр. 79, 80

участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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

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>

Оцениваемые имущественные права

В рамках настоящего отчета мы провели оценку права общей долевой собственности в отношении оцениваемых помещений. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды на часть земельного участка общей площадью 10 054 кв.м (доля владения 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.

Инженерные системы и коммуникации

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 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 BOMA, без учета площади машиномест в паркинге)		11 607,16 кв.м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

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	16.01.2021	30.04.2031	1 592,00
Арендатор 2	Офис	16.01.2021	30.04.2031	1 029,45
Арендатор 3	Офис	06.10.2018	30.04.2031	1 274,93
Арендатор 4	Офис	06.10.2018	30.04.2031	1 133,86
Арендатор 5	Офис	04.11.2015	11.12.2028	681,01
Арендатор 6	Офис	01.12.2022	30.04.2031	483,40
Арендатор 7	Офис	25.10.2022	30.04.2031	5 412,51
Арендатор 8	Подсобные	05.08.2022	30.04.2031	610,70
Арендатор 9	Подсобные	16.02.2022	31.12.2026	42,00
Арендатор 10	Парковка	01.12.2022	30.04.2031	10 м/м
Арендатор 11	Парковка	16.01.2021	30.04.2031	11 м/м
Арендатор 12	Парковка	01.04.2021	30.04.2031	3 м/м
Арендатор 13	Парковка	25.10.2022	30.04.2031	56 м/м
Арендатор 14	Парковка	04.11.2015	11.12.2028	7 м/м
Арендатор 15	Парковка	01.03.2024	28.02.2029	20 м/м
Арендатор 16	Парковка	01.03.2024	28.02.2029	17 м/м
Арендатор 17	Доп.доходы	02.12.2012	02.10.2026	3,00
Арендатор 18	Доп.доходы	01.10.2015	03.10.2026	2,00
Арендатор 19	Доп.доходы	01.09.2020	04.03.2026	2,00
Арендатор 20	Доп.доходы	15.12.2016	15.01.2030	2,00
Арендатор 21	Доп.доходы	05.07.2018	30.06.2027	128,60

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 оценки⁵

4.1.1. Макроэкономика

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

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

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

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

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

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

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

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

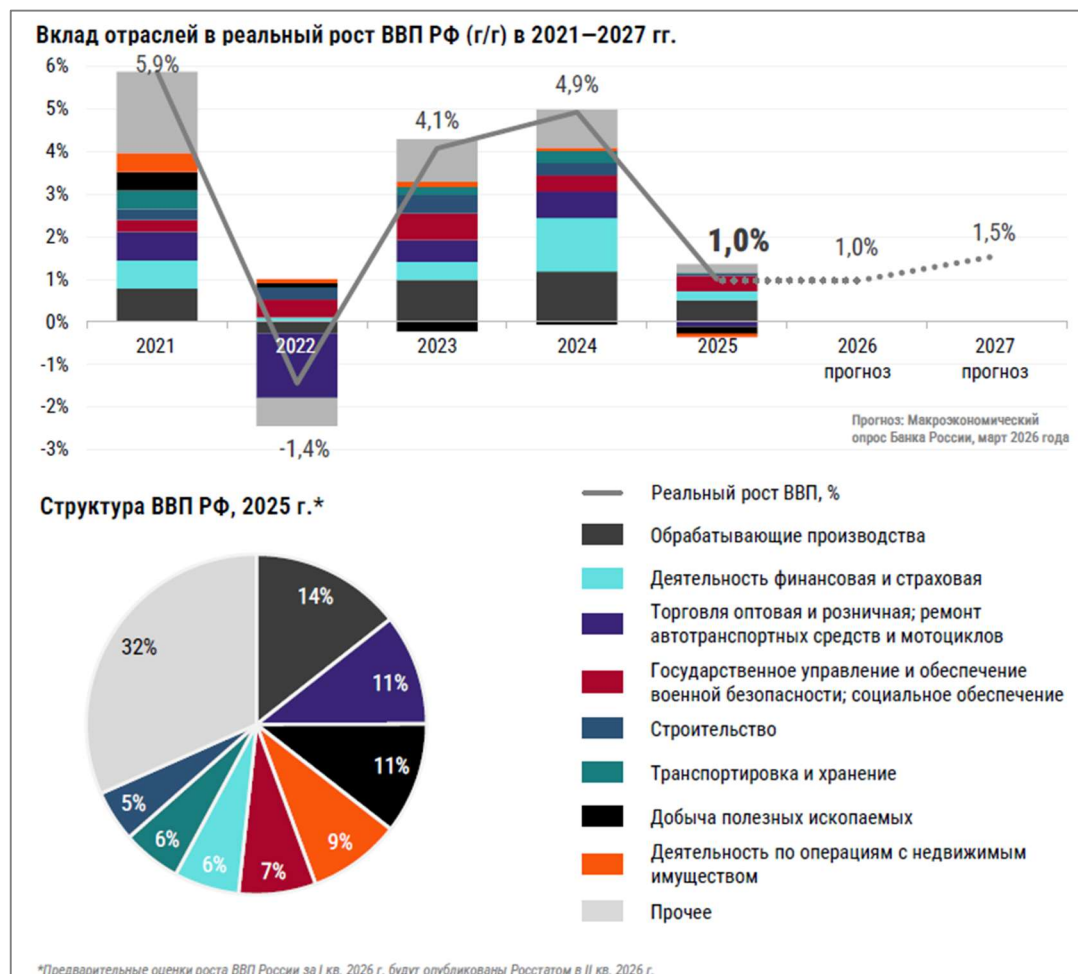
⁵ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 1 кв. 2026 г.

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

⁷ Макроэкономический опрос Банка России, март 2026 г.

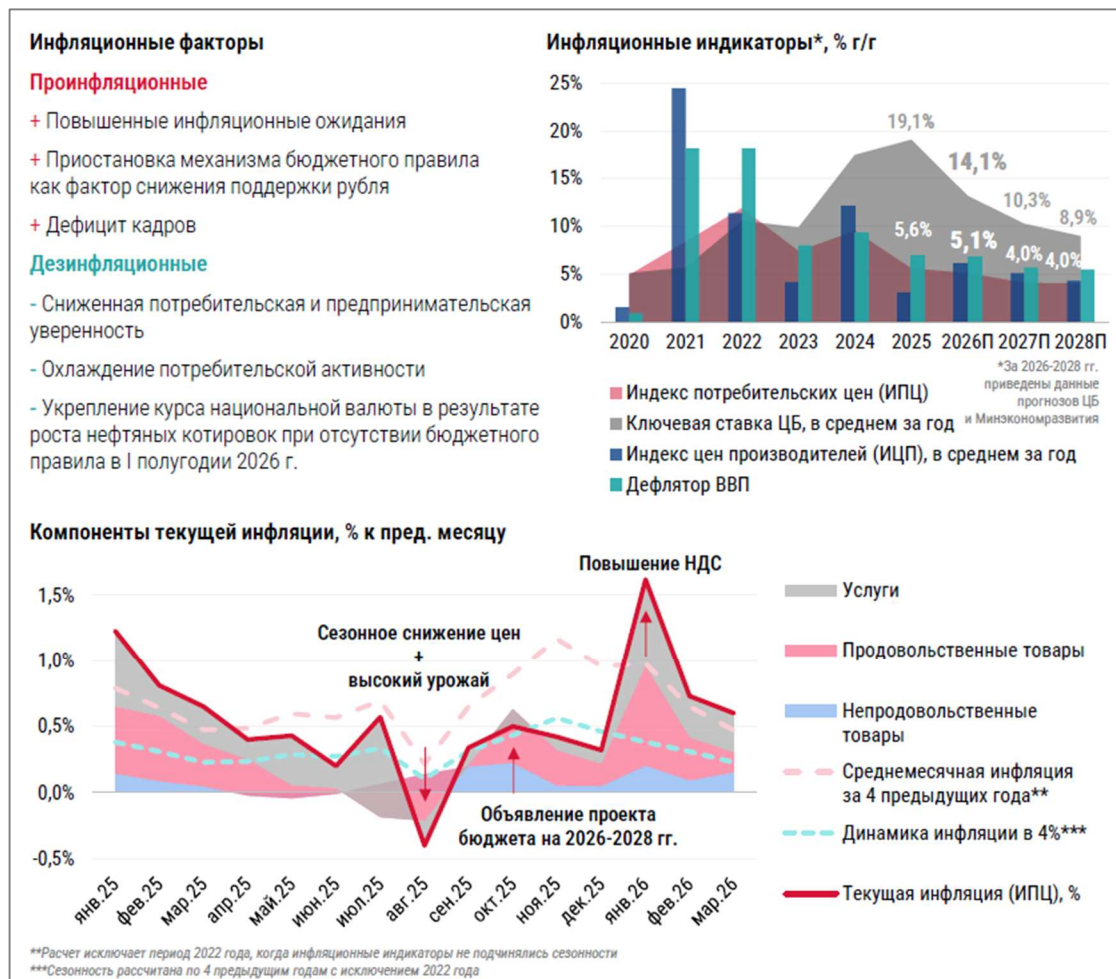
Отрасли-лидеры и антилидеры по росту валовой добавленной стоимости в 2025 г. к аналогичному периоду прошлого года		
Отрасль	Реальный рост	Номинальный рост
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	9% ▲	21% ▼
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение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

Источник: Росстат



Инфляция

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

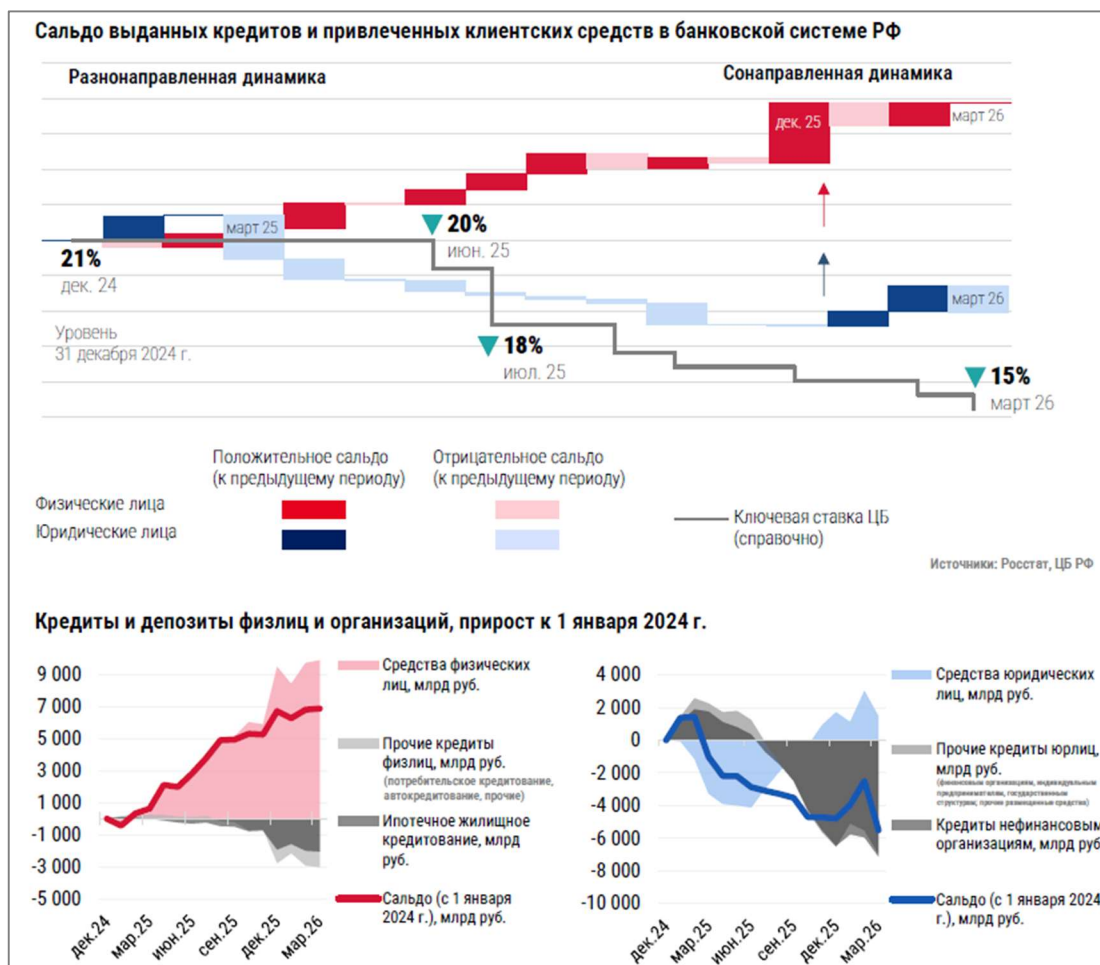


Кредитование

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

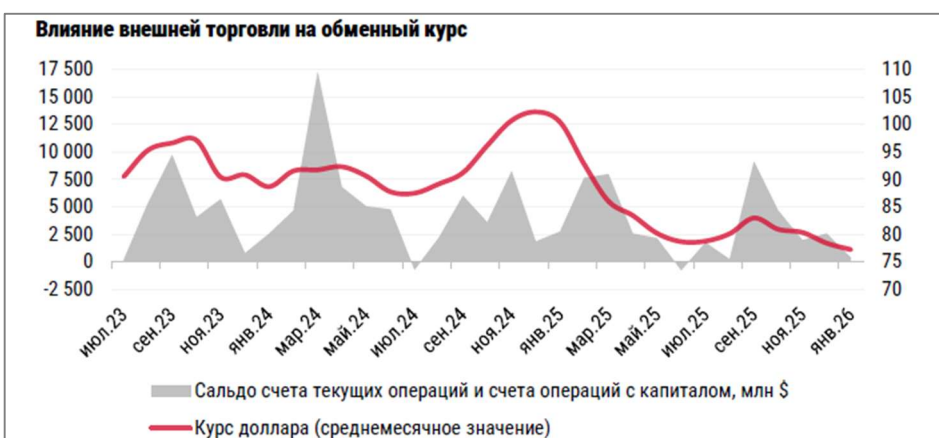
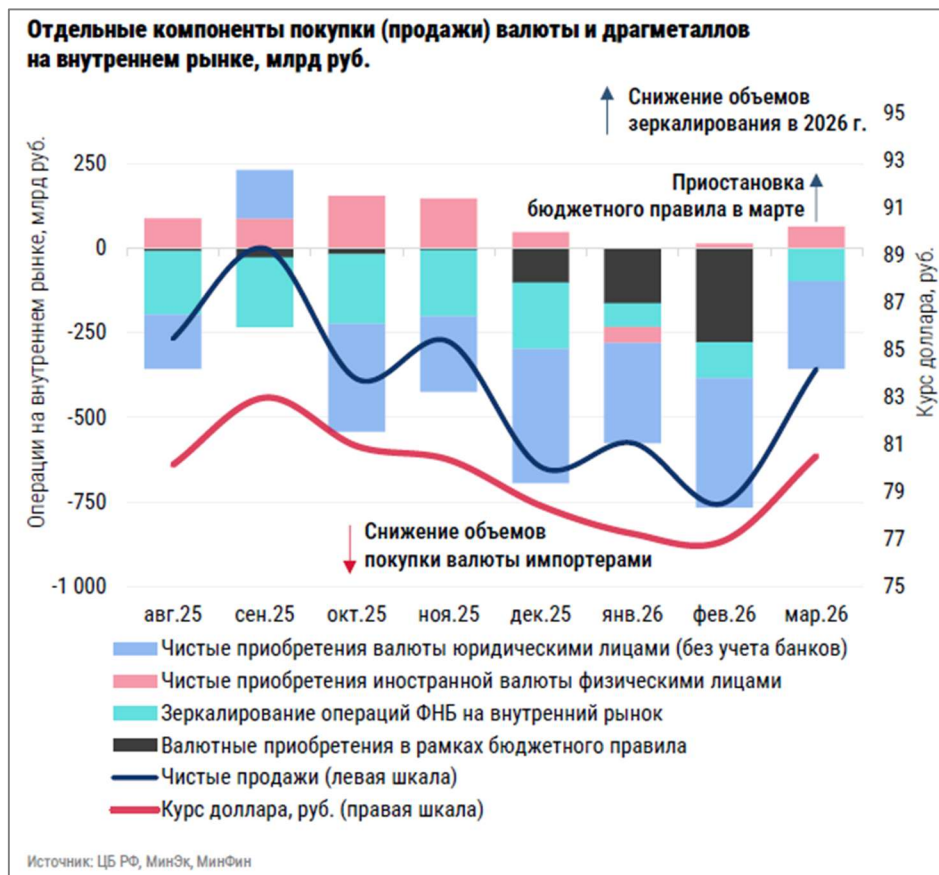
Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.				
	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2024	10 %	4 %	52 %	19 %
2025	8 %	-10 %	17 %	7 %
Март 2026 г.	10 % Δ	-9 % Δ	20 % Δ	9 % Δ

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС



Курс рубля

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

**Дисклеймер:**

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

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

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

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

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

4.1.2. Рынки капитала



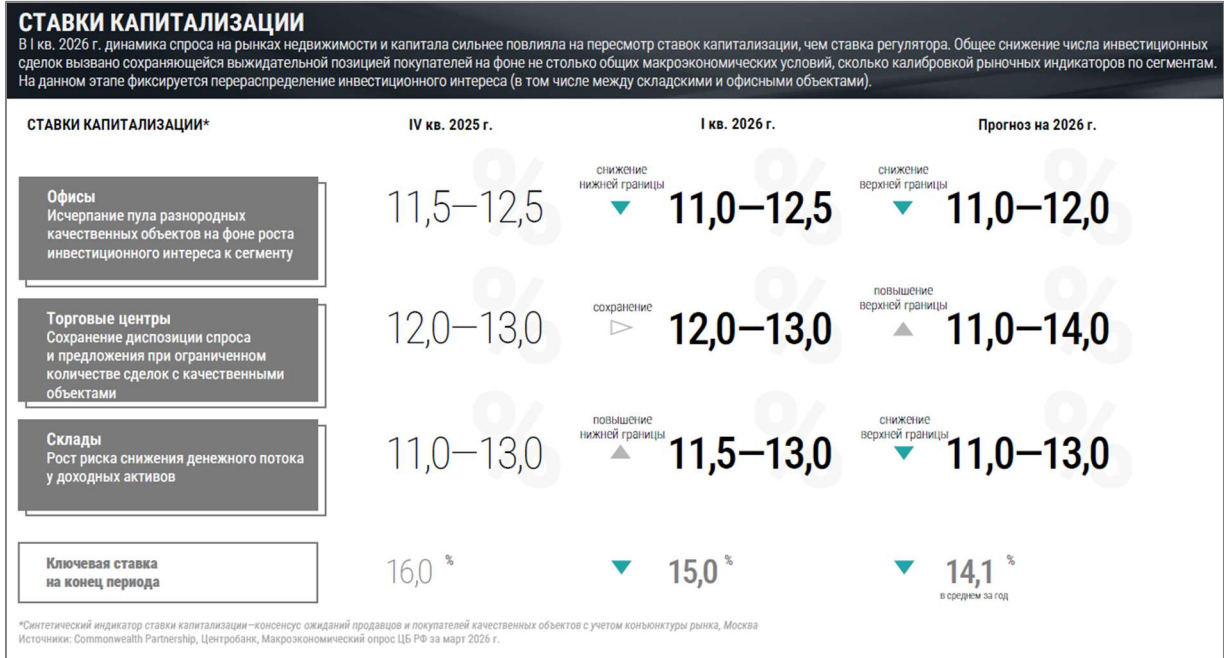
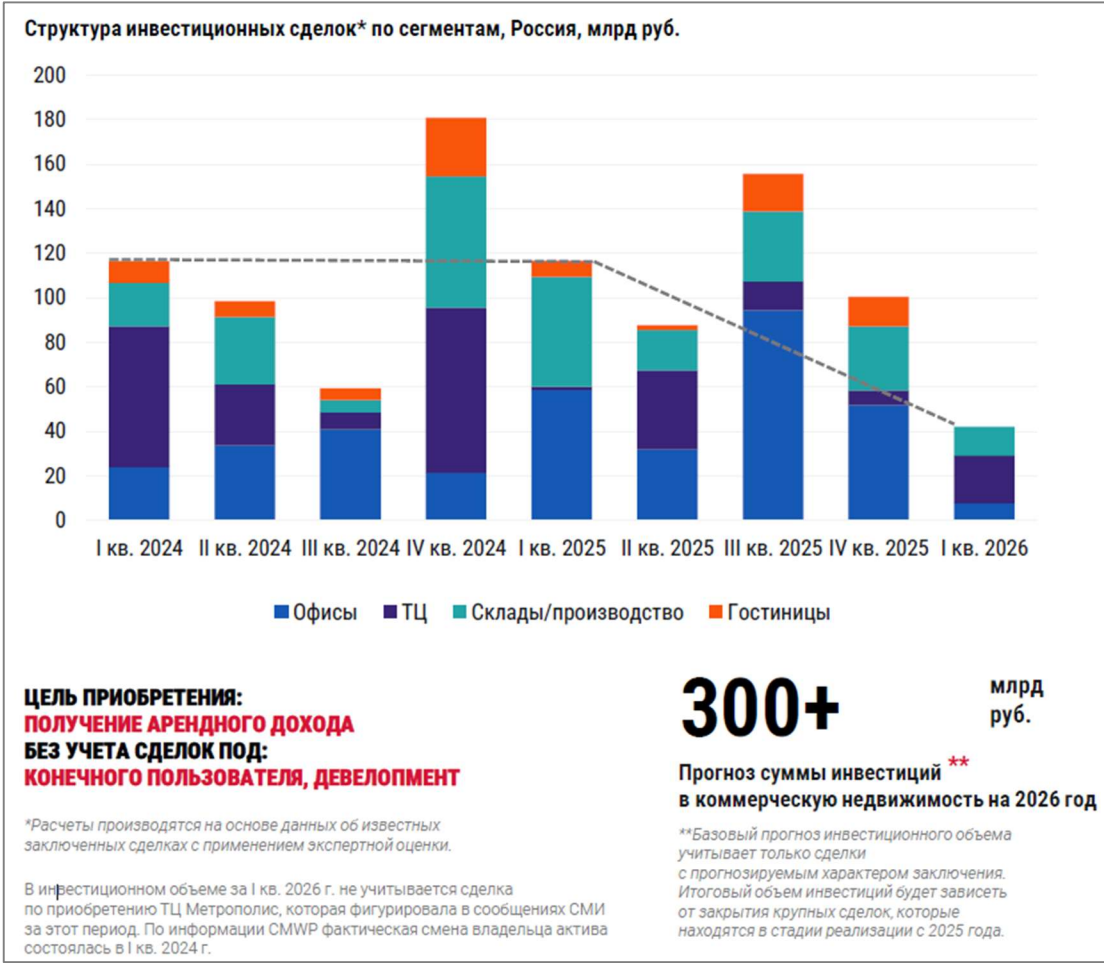
Инвестиционные сделки

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



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

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



Источник: CMWP, MarketBeat 1 квартал 2026

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы⁸

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

I кв. 2026 г. (Классы Prime, A, B)



Источник: анализ отдела исследований CMWP

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

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

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

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

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

⁸ CMWP Marketbeat, Q1 2026

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

Прогноз

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

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

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

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

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

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

Источник: анализ отдела исследований CMWP

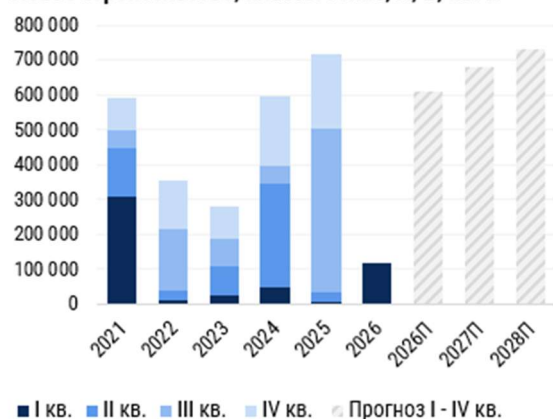
Новое строительство

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

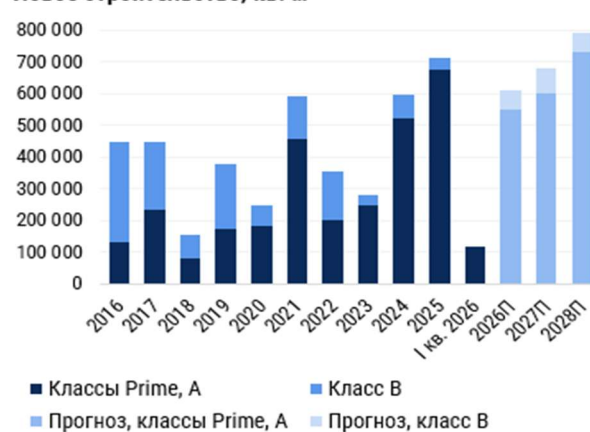
Жилые девелоперы сохраняют активность на рынке офисной недвижимости. Из заявленных к вводу объектов до 2030 года (8,2 млн кв. м) 37% приходится на проекты, реализуемые жилыми девелоперами*. Такая динамика по-прежнему преимущественно связана с действием городской программы МПТ (стимулирование создания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



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

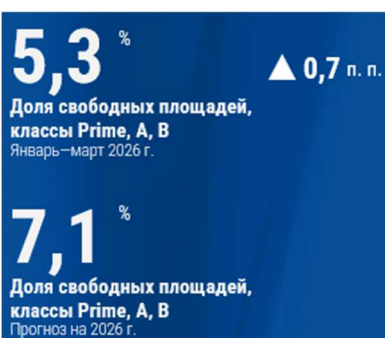


Новое строительство, кв. м



Источник: анализ отдела исследований CMWP

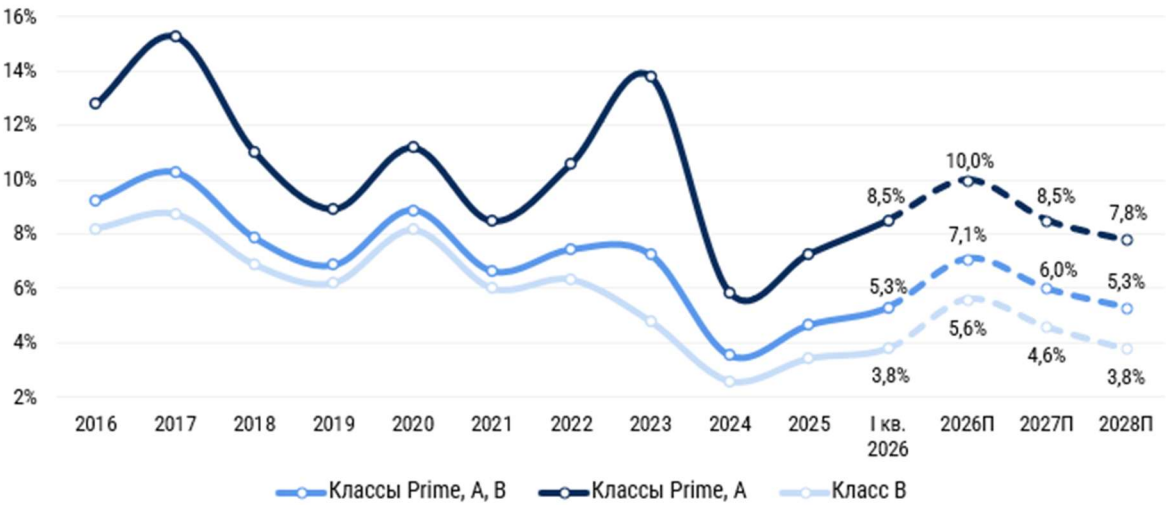
Доля свободных площадей



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

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

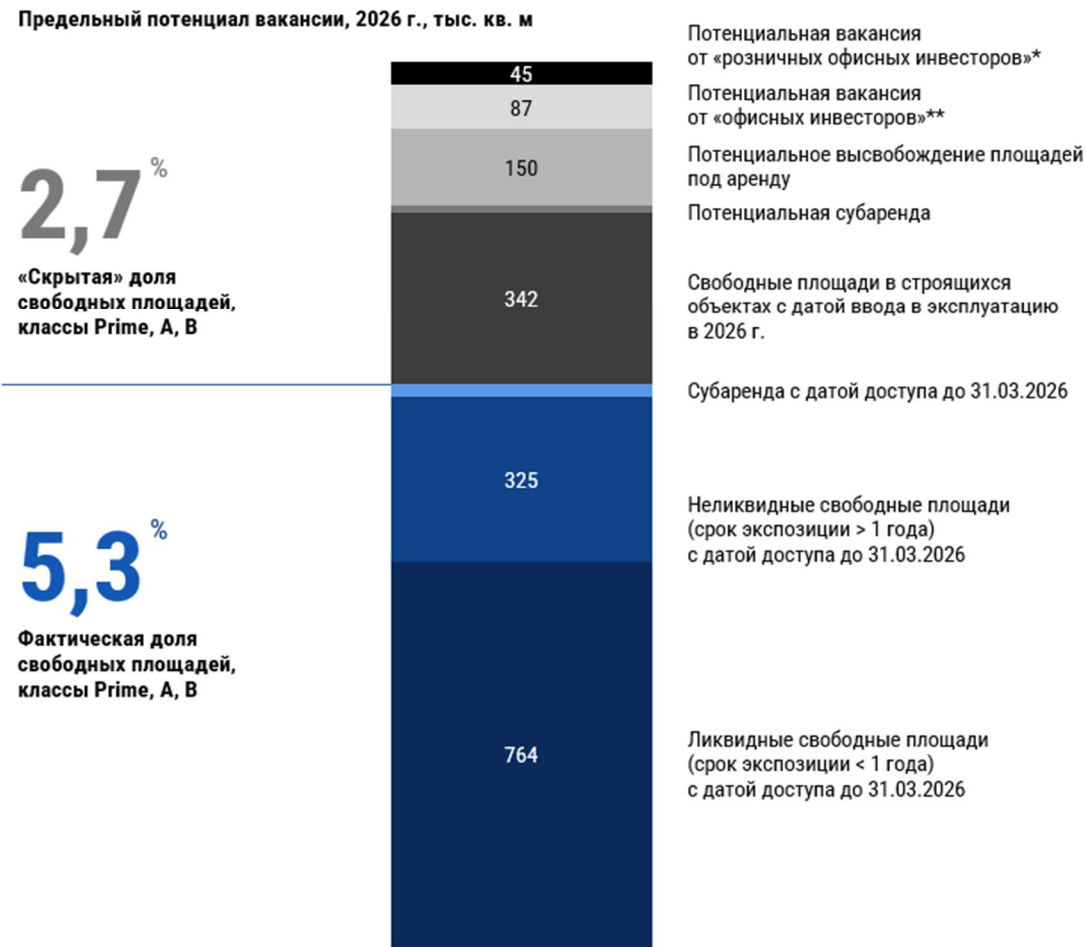
Доля свободных площадей, %



Источник: анализ отдела исследований СМWP

Предельный потенциал вакансии

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



Источник: анализ отдела исследований СМWP

Ставка аренды

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

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

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

57 937 руб. / кв. м / год ▲ 21 %

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

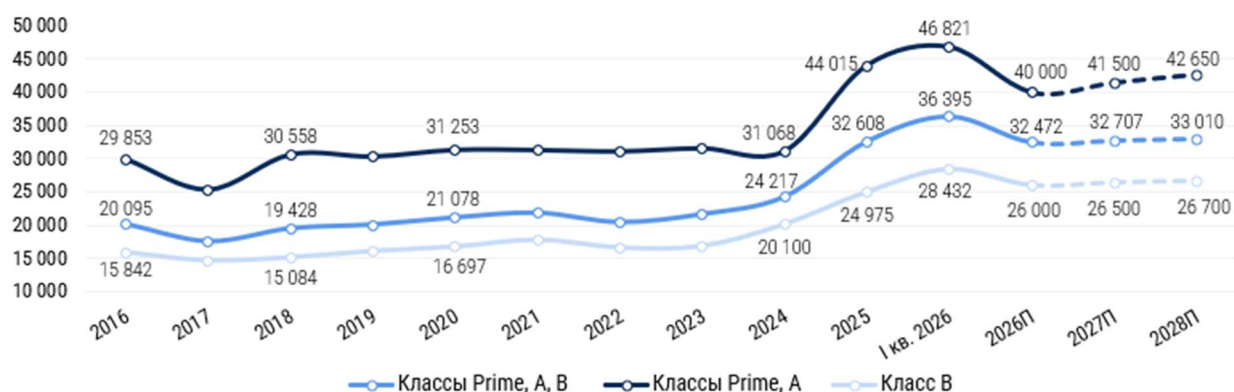
43 877 руб. / кв. м / год ▲ 31 %

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

28 432 руб. / кв. м / год ▲ 21 %

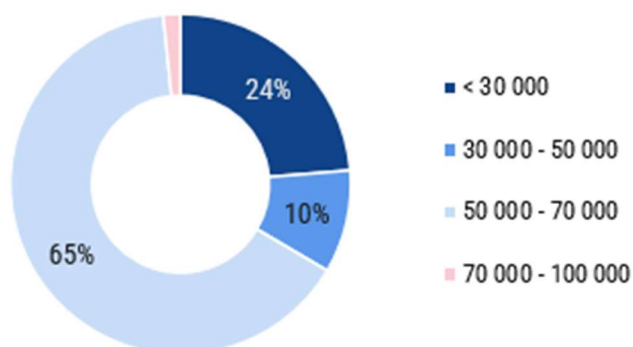
Средневзвешенная ставка
аренды,
класс B
Январь—март 2026 г.

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



Источник: анализ отдела исследований CMWP

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



Источник: анализ отдела исследований CMWP

Средневзвешенная ставка

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

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

Источник: анализ отдела исследований CMWP

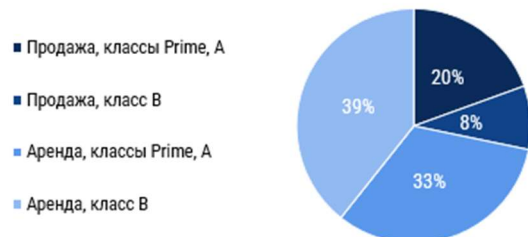
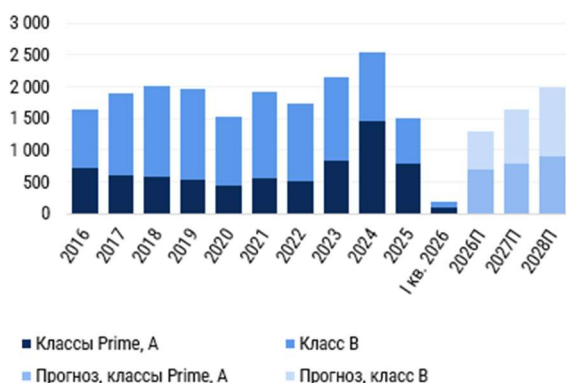
Методология расчетов: для анализа средневзвешенных ставок аренды экспертами CMWP была сформирована выборка из 77 бизнес-центров Москвы классов А и Prime (включены все объекты данного класса).

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

Спрос

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

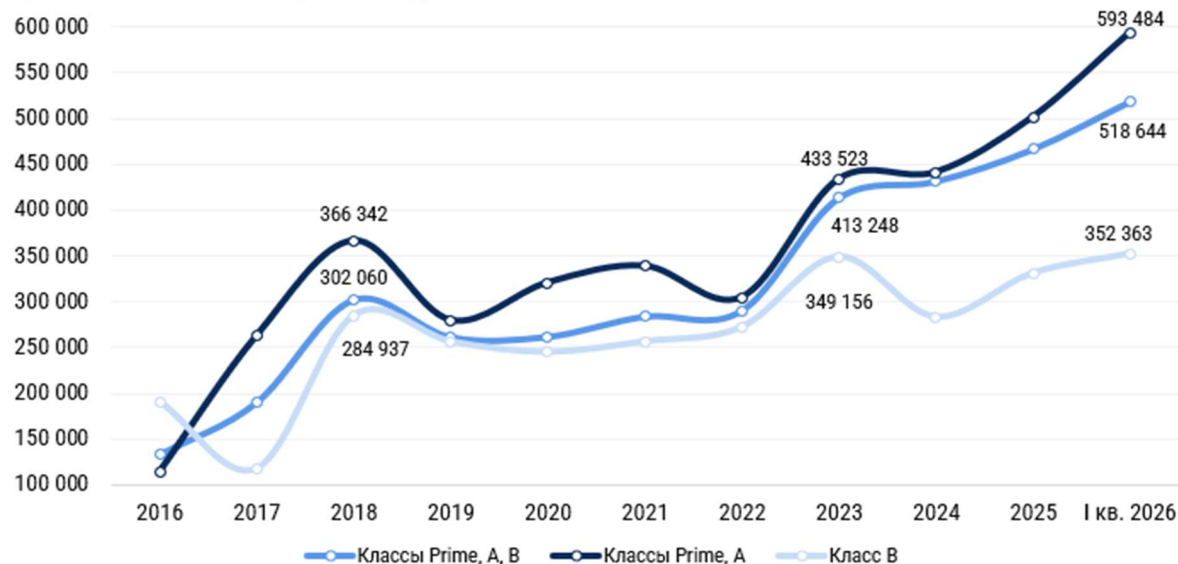
В начале 2026 года сохранилась тенденция к ослаблению спроса на офисные площади. По итогам I квартала можно констатировать, что многие игроки рынка откладывают переезды и корректируют планы развития. При прогнозируемой инфляции в 5,1% и ключевой ставке 14,1% (в среднем за год) в 2026 году компании продолжают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

Структура закрытых сделок аренды в разбивке по типу, I кв. 2026 г., классы Prime, A, B**Сумма купленных и арендованных площадей по классам, тыс. кв. м**

Источник: анализ отдела исследований CMWP

Продажи офисов

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

Средневзвешенная цена продажи*, руб. / кв. м

Источник: анализ отдела исследований CMWP

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

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

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

■ С отделкой ■ Без отделки

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

Сделки по продаже сопоставимых офисов

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

ТАБЛИЦА 15

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография				
Название БЦ	MIND	Stone Ходынка 2	Valtri	Офис в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»
Цена, р. (без НДС)	963 010 057 Р	3 461 393 443 Р	5 522 336 066 Р	1 974 344 262 Р
Общая площадь, кв.м	1 959	6 980	8 983	2 880
Цена за 1 кв.м, р.	491 557 Р	495 902 Р	614 754 Р	685 536 Р
Корректировки				
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	1 959	6 980	8 983	2 880
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, ЦАО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 20Ас3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 3АС2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский Бульвар жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	8	4	4
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Отделка	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт	+7 923 072-65-39	+7 981 885-64-09	+7 912 742-40-97	+7 985 191-44-52
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331348336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316766616/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328855144/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

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

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

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

ТАБЛИЦА 16

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года и достигла 36 395 руб. / кв. м / год. При этом в условиях стагнации рынка и увеличения объема сделок аренды к концу года ожидается снижение показателя.
- Средневзвешенная цена продажи составила 518 644 руб. / кв. м, что на 20% выше показателя за тот же период прошлого года. Доля продаж в спросе осталась на высоком уровне и составила 28%.
- Доля свободных площадей увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с прошлым годом и составила 5,3%. Компании все чаще пересматривают планы расширения и фокусируются на оптимизации затрат.

- Сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 54% год к году, составив 190 тыс. кв. м. В условиях стагнации рынка компании отдают приоритет оптимизации расходов и повышению эффективности внутренних процессов, и, как следствие, крайне взвешенно принимают решения относительно занимаемых офисных площадей.
- В I квартале 2026 года новое строительство достигло 117 тыс. кв. м, что является максимальным результатом первых трех месяцев с 2021 года. При этом такая динамика во многом обусловлена переносом сроков ввода в эксплуатацию объектов с 2025 года на 2026, а не ускорением темпов нового строительства.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Доходный подход

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

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

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 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 17

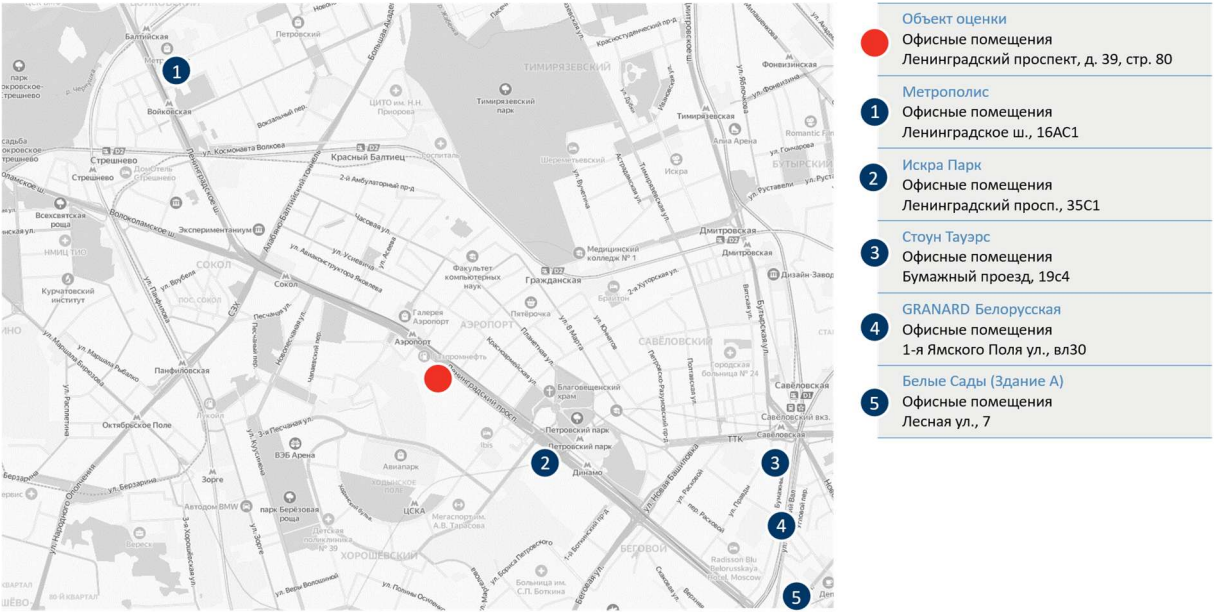
Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

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

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%⁹.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025¹⁰.

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

Тип объекта

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

Состояние и отделка

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРД-2025. В качестве корректировки для Аналогов 1-4 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –6 500 р. за 1 кв.м в год (без учета

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

¹⁰ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^4 - 0,338$.

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

НДС)¹². При этом, согласно имеющейся у нас информации, арендная ставка Аналога 6 не включает эксплуатационные расходы, поэтому в отношении этого Аналога данная корректировка не применялась.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниж представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 18

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

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 50 200 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

¹² СРД-2025, стр. 25

ТАБЛИЦА 19

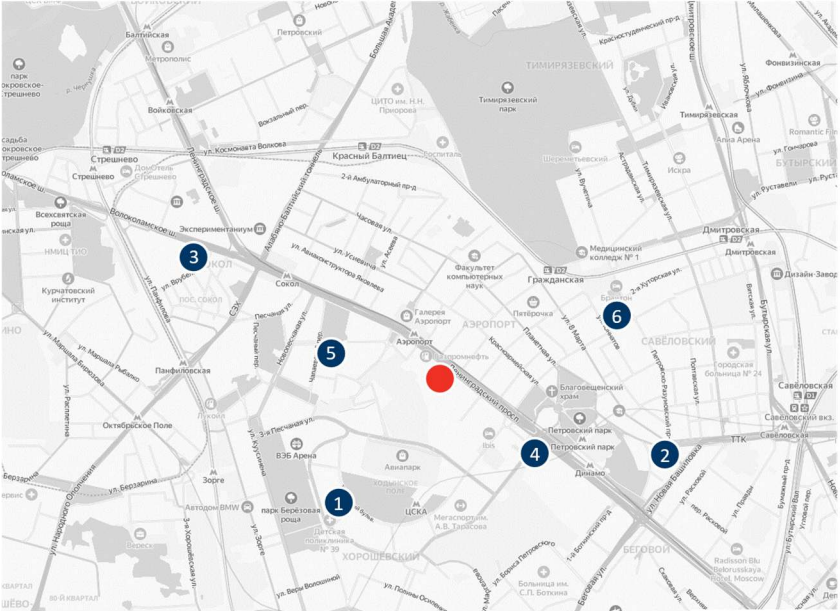
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайт»	Нд	ЖК «ВТБ Арена Парк»	ЖК «Врубеля 4»	БЦ «Искра Парк»	ЖК «Триумф Палас»	ЖК «Аалто»
Площадь м ² в кв.м	2 121	19,0	13,5	13,3	15,5	13,6	16,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	25 000 Р	25 000 Р	30 000 Р	25 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р за м ² в год	-	300 000 Р	300 000 Р	300 000 Р	360 000 Р	300 000 Р	300 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м ²	-	1	1	1	1	1	1
Корректировки	-						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 15	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Соколь. ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Чапаевский пер., 3	Москва, САО, р-н Савеловский, Старый Петровско-Разумовский проезд, 2
Удаленность от центра, км	7	9	6	10	6	8	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт	-	+7 916 376-02-19	+7 910 436-62-47 +7 916 264-63-29	+7 985 826-85-38	+7 986 254-03-47	+7 910 485-62-12	+7 923 072-13-95
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322347603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296150297/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300505431/	https://www.cian.ru/rent/commercial/285044078/	https://www.cian.ru/rent/commercial/316832868/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



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

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%¹³.

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

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

ТАБЛИЦА 20

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Скайлайн»	Нд	ЖК «ВТБ Арена Парк»	ЖК «Врубеля 4»	БЦ «Искра Парк»	ЖК «Триумф Палас»	ЖК «Аэро»
Площадь м/м в кв.м	2 121	19,0	13,5	13,3	15,5	13,6	16,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	25 000 Р	25 000 Р	25 000 Р	30 000 Р	25 000 Р	25 000 Р
Арендная ставка, р. за м/м в год	-	300 000 Р	300 000 Р	300 000 Р	360 000 Р	300 000 Р	300 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	-	1	1	1	1	1	1
Корректировки	-	-	-	-	-	-	-
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	267 750 Р	267 750 Р	267 750 Р	321 300 Р	267 750 Р	267 750 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходяковский бул., 15	Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40	Москва, САО, р-н Сокол, ул. Врубеля, 4к1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 35С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Чаловский пер., 3	Москва, САО, р-н Савеловский, Старый Петровский-Разумовский проезд, 2
Удаленность от центра, км	-	9	6	10	6	8	7
Корректировка, %	-	9%	-5%	13%	-5%	5%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	302 055 Р	304 988 Р	280 111 Р	267 750 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	302 055 Р	304 988 Р	280 111 Р	267 750 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	291 488 Р	254 157 Р	302 055 Р	304 988 Р	280 111 Р	267 750 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р	-46 504 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	244 983 Р	207 652 Р	255 551 Р	258 484 Р	233 607 Р	221 246 Р
Контакт	-	+7 916 376-02-19	+7 910 436-62-47 +7 916 264-63-29	+7 985 826-85-38	+7 986 254-03-47	+7 910 485-62-12	+7 923 072-13-95
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322347603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296150297/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300505431/	https://www.cian.ru/rent/commercial/285044078/	https://www.cian.ru/rent/commercial/316832868/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	236 920 Р						
Арендная ставка (округленно)	236 900 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 236 900 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

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

ТАБЛИЦА 21

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

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 11 607,16 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁶). Помимо этого, арендаторы занимали 652,7 кв.м подсобных помещений и 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.

¹⁵ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast_260424.pdf¹⁶ По стандартам BOMA

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2026 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 471 р.¹⁷ за 1 кв.м общей площади в год (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю).

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

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

ТАБЛИЦА 22

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 12 413,2 кв.м), включая:	1 374 429 081
• Офисные помещения (общей площадью 10 292,1 кв.м)	• 1 209 838 875
• Парковочные места (общей площадью 1 468,4 кв.м) и подсобные помещения (общей площадью 652,7 кв.м)	• 164 590 206
Доля в земельном участке под зданием	91 568 025

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

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

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 23

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

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

ТАБЛИЦА 24

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

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

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

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

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 6 070 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.3. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

Для целей нашего анализа мы использовали сравнительный подход в отношении офисных помещений общей площадью 10 292,1 кв.м (согласно обмерам БТИ) и дополнительно – в отношении 124 парковочных мест общей площадью 1 468,4 кв.м, а также подсобных помещений площадью 652,7 кв.м (в подземном паркинге).

ОЦЕНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 10 292,1 КВ.М

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

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

ТАБЛИЦА 25

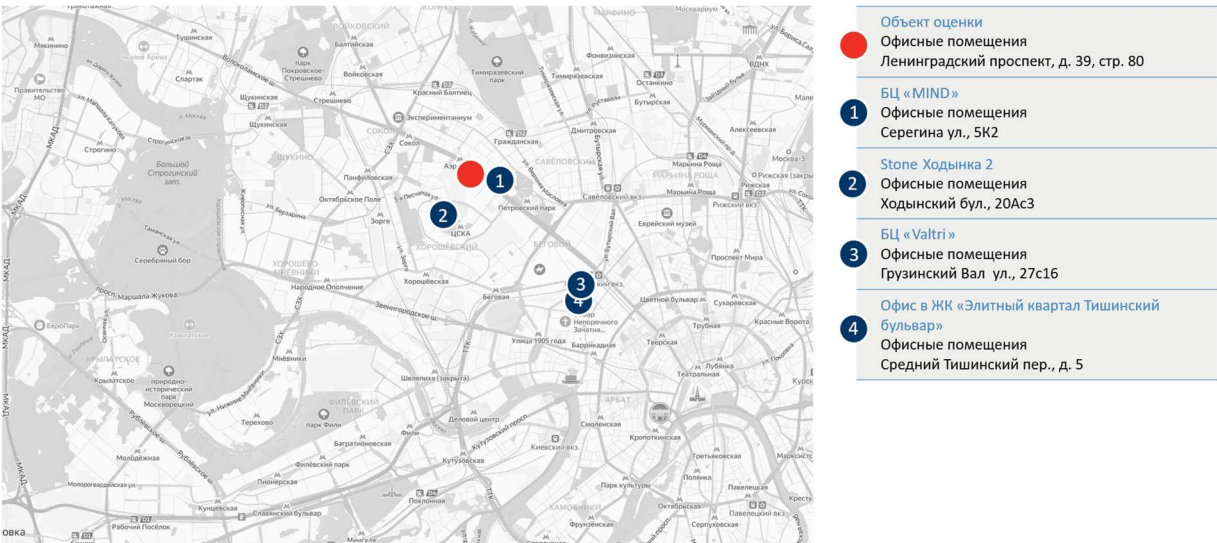
Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	MIND	Stone Ходынка 2	Valtri	Офис в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»
Цена, р. (без НДС)	-	963 010 057 Р	3 461 393 443 Р	5 522 336 066 Р	1 974 344 262 Р
Общая площадь, кв.м	10 292,1	1 959	6 980	8 983	2 880
Цена за 1 кв.м, р.	-	491 557 Р	495 902 Р	614 754 Р	685 536 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	10 292	1 959	6 980	8 983	2 880
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, ЦАО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, ЦАО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 20Ас3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 3Ас2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский Бульвар жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	7	8	4	4
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Контакт		+7 923 072-65-39	+7 981 885-64-09	+7 912 742-40-97	+7 985 191-44-52
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331348336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316766616/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328855144/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

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

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

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3 и 4 были применены корректировки в размере -17%, -4%, -1% и -13% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Класс объекта

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

Состояние

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

В свою очередь, Аналоги 1, 2, 3 и 4 по состоянию на дату оценки представляют собой девелоперские проекты в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этих объектов в 2029 г., 2028 г., 2027 г. и 2027 г. соответственно). Ввиду того, что Объект оценки представляет собой существующие помещения, и принимая во внимание тенденцию к росту цен продаж в ходе строительства по мере повышения стадии готовности (в среднем порядка 5% в год), в отношении цен данных аналогов были применены повышающие корректировки в размере 16%, 10%, 5% и 5% соответственно (с учётом длительности времени между датой оценки и планируемой датой ввода в эксплуатацию соответствующего объекта).

Отделка

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

Имущественные права

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

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

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

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

ТАБЛИЦА 26

Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Скайлайт»	MIND	Stone Ходынка 2	Valtti	Офис в ЖК «Элитный квартал Тишинский бульвар»
Цена, р. (без НДС)	-	963 010 057 Р	3 461 393 443 Р	5 522 336 066 Р	1 974 344 262 Р
Общая площадь, кв.м	10 292,1	1 959	6 980	8 983	2 880
Цена за 1 кв.м, р.	-	491 557 Р	495 902 Р	614 754 Р	685 536 Р
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.		437 781 Р	441 650 Р	547 500 Р	610 539 Р
Площадь	10 292	1 959	6 980	8 983	2 880
Корректировка, %	-	-17%	-4%	-1%	-13%
Скорректированная стоимость, р.	-	364 760 Р	423 182 Р	539 368 Р	530 727 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский б-ул., 20Ас3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 3Ас2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский Бульвар жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	7	8	4	4
Корректировка, %		0%	7%	-24%	-24%
Скорректированная стоимость, р.		364 760 Р	451 374 Р	411 621 Р	405 027 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	364 760 Р	451 374 Р	411 621 Р	405 027 Р
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2029 г.	В стадии строительства - ввод в 2028 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.	В стадии строительства - ввод в 2027 г.
Цена за 1 кв.м, р.	-	16%	10%	5%	5%
Корректировки	-	422 256 Р	497 640 Р	432 202 Р	425 278 Р
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	10%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	464 481 Р	547 404 Р	475 422 Р	467 806 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	464 481 Р	547 404 Р	475 422 Р	467 806 Р
Контакт		+7 923 072-65-39	+7 981 885-64-09	+7 912 742-40-97	+7 985 191-44-52
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/331348336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316766616/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328855144/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	488 778 Р				
Рыночная стоимость (округленно), р.	5 031 000 000 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость офисных помещений площадью 10 292,1 кв.м (согласно обмерам БТИ), рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 5 031 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

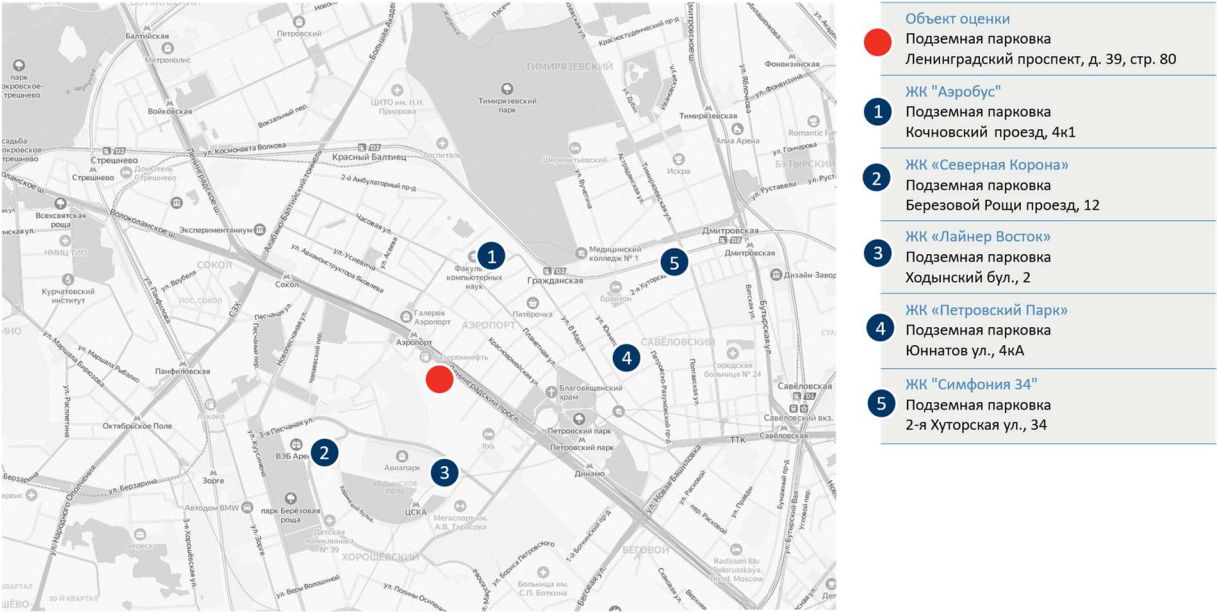
ОЦЕНКА 124 ПОДЗЕМНЫХ МАШИНОМЕСТ ПЛОЩАДЬЮ 1 468,4 КВ.М И ПОДСОБНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПЛОЩАДЬЮ 652,7 КВ.М

ТАБЛИЦА 27

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки						
Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80						
	Объект оценки (РД)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Башня	БЦ «Скайпайт»	ЖК «Аэробус»	ЖК «Северная Корона»	ЖК «Лайнер Восток»	ЖК «Петровский Парк»	ЖК «Симфония 34»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Площадь м/м в кв м	1 468,4	25,0	17,7	18,0	18,6	14,6
Количество м/м	124	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	124	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочновский проезд, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юнатов, 4кА	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хутурская ул., 34
Удаленность от центра, км	7	8	9	8	7	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 985 834-04-39	+7 986 254-08-72	+7 985 002-74-28	+7 916 012-14-47	+7 917 532-59-87
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/307823211/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186883162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313312580/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328176395/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322558387/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,94%²⁴.

Корректировка на площадь или размер сделки

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

Ввиду того, что анализируемый Объект представляет собой 124 машиноместа, а использованные объекты-аналоги представляют собой единичные машиноместа, цены данных аналогов были скорректированы посредством понижающей корректировки на уровне -25% (размер корректировки был определен нами на основе информации, полученной в ходе бесед с продавцами указанных парковочных мест).

Местоположение (удалённость от центра города)

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

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

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

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

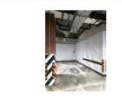
²⁴ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 36 справочника)

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

ТАБЛИЦА 28

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

	Объект оценки (РД)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Башня	БЦ «Скайлайт»	ЖК «Аэробус»	ЖК «Северная Корона»	ЖК «Лайнер Восток»	ЖК «Петровский Парк»	ЖК «Симфония 34»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Площадь, м ² в кв.м	1 468,4	25,0	17,7	18,0	18,6	14,6
Количество м ²	124	1	1	1	1	1
Цена за 1 м ² , р. (без НДС)	-	3 114 754 Р	3 327 123 Р	3 277 777 Р	3 352 459 Р	4 590 164 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 774 000 Р	2 963 136 Р	2 919 188 Р	2 985 700 Р	4 088 000 Р
Количество м ²	124	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 080 500 Р	2 222 352 Р	2 189 391 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80	Москва, САО, р-н Аэропорт, Кочновский проезд, 4к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юнатов, 4кА	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хутурская ул., 34
Удаленность от центра, км	7	8	9	8	7	7
Корректировка, %	-	7%	13%	7%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 219 105 Р	2 509 167 Р	2 335 251 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 219 105 Р	2 509 167 Р	2 335 251 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 219 105 Р	2 509 167 Р	2 335 251 Р	2 239 275 Р	3 066 000 Р
Контактный телефон	-	+7 985 834-04-39	+7 986 254-08-72	+7 985 002-74-28	+7 916 012-14-47	+7 917 532-59-87
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/307823211/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180683162/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1313312580/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1328176395/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1322558387/
Средняя стоимость, р. за м ²	2 473 759 Р					
Рыночная стоимость парковки (округленно), р.	307 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость 124 машиномест (площадью 1 468,4 кв.м), рассчитанная посредством сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 307 000 000 р. (округленно, не включая НДС), или 209 071 р. за 1 кв.м общей площади машиноместа.

Дополнительно нами была рассчитана стоимость подсобных помещений общей площадью 652,7 кв.м (расположенных в подземном паркинге). Для целей данного анализа удельная стоимость данных подсобных помещений была принята нами на уровне удельной стоимости подземной парковки, т.е. на уровне 209 071 р. за 1 кв.м общей площади данных помещений. Таким образом, с учётом площади подсобных помещений, по состоянию на дату анализа стоимость данных помещений составила 136 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

Соответственно, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода совокупная стоимость оцениваемых помещений (включая офисные помещения, а также подсобные помещения и машиноместа на подземной парковке) по состоянию на дату оценки составила 5 474 000 000 р. (не включая НДС).

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 29

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	6 070 000 000 р.
Сравнительный подход	5 474 000 000 р.

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

Вывод

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 5 772 000 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 464 989 р. за кв.м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5 772 000 000 руб.

Пять миллиардов семьсот семьдесят два миллиона рублей

или

464 989 руб. за 1 кв.м общей площади помещений²⁶

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

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

²⁶ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 437 729 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 290 595 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 044 642 руб. за 1 м/м

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

ТАБЛИЦА 30

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
1	77:09:0005008:3600	Офис	1 777,0	199 853 867	839 298 700
2	77:09:0005008:3612	Офис	1 772,0	210 779 471	885 181 400
3	77:09:0005008:3611	Офис	971,8	116 532 629	489 386 000
4	77:09:0005008:3694	Офис	971,4	112 097 147	470 758 900
5	77:09:0005008:3633	Офис	971,2	119 518 815	501 926 700
6	77:09:0005008:3729	Офис	971,1	112 422 392	472 124 800
7	77:09:0005008:3731	Офис	960,5	111 268 498	467 278 900
8	77:09:0005008:3724	Офис	956,1	117 764 826	494 560 700
9	77:09:0005008:3593	Офис	941,0	109 601 230	460 277 100
10	77:09:0005008:3660	Подсобное помещение	135,1	9 076 572	38 117 600
11	77:09:0005008:3665	Подсобное помещение	128,6	8 754 503	36 765 100
12	77:09:0005008:3614	Подсобное помещение	110,1	7 603 371	31 930 800
13	77:09:0005008:3638	Паркинг	97,6	9 208 621	38 672 200
14	77:09:0005008:3711	Паркинг	96,7	9 128 484	38 335 600
15	77:09:0005008:3750	Паркинг	74,2	7 110 142	29 859 500
16	77:09:0005008:3641	Паркинг	73,2	7 019 701	29 479 700
17	77:09:0005008:3582	Подсобное помещение	68,1	4 817 560	20 231 600
18	77:09:0005008:3677	Паркинг	62,1	4 393 106	18 449 100
19	77:09:0005008:3590	Паркинг	49,8	3 522 974	14 794 900
20	77:09:0005008:3602	Паркинг	49,6	3 508 825	14 735 500
21	77:09:0005008:3646	Паркинг	49,3	3 487 602	14 646 400
22	77:09:0005008:3626	Паркинг	49,2	4 825 325	20 264 300
23	77:09:0005008:3606	Паркинг	49,1	4 816 071	20 225 400
24	77:09:0005008:3603	Паркинг	48,5	4 760 526	19 992 100

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
25	77:09:0005008:3680	Паркинг	47,5	3 360 266	14 111 600
26	77:09:0005008:3667	Подсобное помещение	42,0	2 971 182	12 477 700
27	77:09:0005008:3664	Подсобное помещение	40,7	2 879 217	12 091 500
28	77:09:0005008:3772	Паркинг	38,0	3 781 696	15 881 500
29	77:09:0005008:3714	Паркинг	37,5	3 734 732	15 684 200
30	77:09:0005008:3627	Паркинг	37,3	2 638 693	11 081 400
31	77:09:0005008:3654	Паркинг	37,2	2 631 619	11 051 600
32	77:09:0005008:3791	Паркинг	37,2	2 631 619	11 051 600
33	77:09:0005008:3622	Паркинг	37,1	2 624 545	11 021 900
34	77:09:0005008:3637	Паркинг	37,1	2 624 545	11 021 900
35	77:09:0005008:3682	Паркинг	37,1	2 624 545	11 021 900
36	77:09:0005008:3745	Паркинг	36,6	3 650 107	15 328 900
37	77:09:0005008:3763	Подсобное помещение	33,9	2 398 169	10 071 300
38	77:09:0005008:3589	Подсобное помещение	31,7	2 242 535	9 417 700
39	77:09:0005008:3594	Подсобное помещение	31,3	2 214 238	9 298 800
40	77:09:0005008:3647	Паркинг	30,9	2 185 941	9 180 000
41	77:09:0005008:3653	Паркинг	30,9	2 185 941	9 180 000
42	77:09:0005008:3631	Паркинг	28,5	2 016 160	8 467 000
43	77:09:0005008:3636	Паркинг	28,5	2 016 160	8 467 000
44	77:09:0005008:3610	Паркинг	25,7	1 818 081	7 635 100
45	77:09:0005008:3669	Паркинг	25,0	1 768 561	7 427 200
46	77:09:0005008:3618	Паркинг	24,9	1 761 487	7 397 500
47	77:09:0005008:3645	Паркинг	24,8	1 754 413	7 367 800
48	77:09:0005008:3668	Паркинг	24,3	1 719 041	7 219 200
49	77:09:0005008:3691	Паркинг	24,0	1 697 819	7 130 100
50	77:09:0005008:3690	Паркинг	23,6	1 669 522	7 011 300
51	77:09:0005008:3706	Паркинг	23,6	1 669 522	7 011 300
52	77:09:0005008:3800	Паркинг	23,6	1 669 522	7 011 300
53	77:09:0005008:3776	Паркинг	23,4	1 655 373	6 951 800
54	77:09:0005008:3670	Подсобное помещение	18,4	1 301 661	5 466 400

№	Кадастровый номер	Назначение	Площадь БТИ, кв.м	Кадастровая стоимость, р.	Справедливая ст-ть, р.
55	77:09:0005008:3666	Подсобное помещение	12,8	905 503	3 802 700
56	77:09:0005008:3591	Паркинг	12,4	877 206	3 683 900
57	77:09:0005008:3959	Паркинг	12,4	877 206	3 683 900

Источник: анализ Commonwealth Partnership

В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 437 729 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 290 595 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 4 044 642 руб. за 1 м/м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Дополнительно

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

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.RU website for office space in the 'Metropolis' business center. The listing includes a large photo of the office interior, a detailed description of the space, and a sidebar with key details.

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

Москва, СВАО, р-н Волжский, Ленинградский пр., 39А/1. Не центр

Волжский пр. 2 км. В. Волжский пр. 3 км. Стрешнев пр. 11 км. Показать еще 1

24 фото

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

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

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

18 740 400 Р/мес.

Средняя по аналогичным объектам

Предложите свою цену

Например, 15 170 100 Р

Цена за метр: 66 240 руб. за кв. м

Налог: НДС включен: 2 279 424 руб.

Комиссия и вознаграждение: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 915 497-62-59

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Ashken International Realty

10 лет 275 объектов в работе

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.RU website for office space in the 'Iskra-Park' business center. The listing includes a large photo of the office interior, a detailed description of the space, and a sidebar with key details.

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

Москва, СВАО, р-н Беговой, Ленинградский пр., 39С1. Не центр

Дачное пр. 7 км. р. Петровский Парк 6 км. ЦДКА 17 км.

7 фото

Площадь: 1 967,8 м². Этаж: 16 из 17. Класс: А

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

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

14 404 296 Р/мес.

Средняя по аналогичным объектам

Предложите свою цену

Например, 13 972 100 Р

Цена за метр: 87 640 руб. за кв. м

Налог: НДС включен: 2 397 474 руб.

Комиссия и вознаграждение: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 938 656-74-88

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости ИВ-БЕСТ7

Дипломаты компании

РАБОТОДАТЕЛЬ: Отдел Офисов ИВ-БЕСТ7

Аналог 3

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for office space. The main title is "Сдается офис (А)". The location is "Москва, САО, р-н Белоярский, Боровицкий проезд, 39/3А". The area is 977 м², and the price is 7 172 809 Р/мес. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the entrance. The right sidebar shows a contact form with a phone number +7 938 656-74-88. The bottom of the page shows a taskbar with various applications open.

Аналог 4

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for office space. The main title is "Сдается офис (А) в бизнес-центре «GRANARD Белорусская»". The location is "Москва, САО, р-н Белоярский, ул. 1-я Яковлева, в/д". The area is 8 250 м², and the price is 54 518 750 Р/мес. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the entrance. The right sidebar shows a contact form with a phone number +7 915 067-11-87. The bottom of the page shows a taskbar with various applications open.

Аналог 5

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

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for an office space (офис) in the business center 'Belye Sady' (Здание А). The main title is 'Сдается офис (А) в бизнес-центре «Белые Сады (Здание А)»'. The location is specified as Moscow, Leningradsky Prospekt, d. 39, str. 80. The listing includes a large photo of the office interior, showing a modern, bright space with orange and green furniture. To the right of the photo, there is a sidebar with key details: the price is 14 829 100 R/month, the area is 14 384.200 sq.m, and the listing is marked as 'Сдается'. Below the photo, there are several smaller images and a section titled 'Отчёт о привлекательности объекта' (Report on the attractiveness of the object). This section lists various factors that make the location attractive, such as proximity to the metro, parking, and business centers. At the bottom of the page, there is a taskbar with several open applications, including '2026.07.31_SkyLight - FI', 'Входные - amon.kalio', 'ЖК Тешинский Бумаж', 'Сдам офис 2210м² Лес', and 'SkyLight_SalesComp_31'.

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

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 7. На карте
Валуевская 8 2 мин. Валуевская 8 8 мин. Мещеряковская 12 мин. Просмотреть ещё 2

14 829 100 R/мес.
Сдается до окончания цены
Предложить свою цену
Например, 14 384 200 R

Сдать за метр 80 320 R в год
Минус НДС включен 2 474 000 R
Комиссия с арендатора нет
Возмещение порчи нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 253-97-97
+7 985 824-71-80
Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Посмотреть, пока пользователи в сети

ricci
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Rostoff
Официальная недвижимость
Создание

14 384
11 487

25 объектов в работе
12

Площадь 2 250 м²
Этаж 2 из 16
Отопление А

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

Что входит в отчёт

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

Взять отчёт и примеры
Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Ист-Прайм», ОГРН 1147744347840

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 19 м²" (Parking space for rent, 19 m²). The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходяковский Б-ль, 13 по карте" (Moscow, SАО, Khodkovsky District, Khodkovsky Bulvar, 13). The listing includes a map showing the location near the Khodkovsky Bulvar and the Khodkovsky District. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 RUB/month). The listing also includes contact information for the agent, "7 916 376-02-19", and a button to "Написать" (Write). The listing is dated "Обновлено 14 мая, 14:03" (Updated 14 May, 14:03). The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 19 m². The listing is for a long-term rental, with a minimum term of 12 months. The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 19 m². The listing is for a long-term rental, with a minimum term of 12 months. The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 19 m². The listing is for a long-term rental, with a minimum term of 12 months.

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 13,5 м²" (Parking space for rent, 13.5 m²). The location is "Москва, САО, р-н Арбатский, Ленинградский пр-т, 39/40 по карте" (Moscow, SАО, Arbat District, Leningradsky Prospekt, 39/40). The listing includes a photo of a silver car parked in the space. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 RUB/month). The listing also includes contact information for the agent, "7 910 436-62-47" and "7 916 264-63-29", and a button to "Написать" (Write). The listing is dated "Обновлено 21 мая, 10:51" (Updated 21 May, 10:51). The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 13.5 m². The listing is for a long-term rental, with a minimum term of 12 months. The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 13.5 m². The listing is for a long-term rental, with a minimum term of 12 months. The listing is for a parking space in a basement garage, with a total area of 13.5 m². The listing is for a long-term rental, with a minimum term of 12 months.

Аналог 3

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

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is titled "Сдается машиноместо, 13,25 м²" (Car wash for rent, 13.25 m²). The location is "Москва, САО, р-н Сокол, Восток в южной части" (Moscow, SАО, Sokol district, East in the southern part). The listing includes a photo of the car wash, a price of 25,000 R/month, and contact information for the agent, ID 496936. The listing is dated 29.06.2020.

Сдается машиноместо, 13,25 м²

Москва, САО, р-н Сокол, Восток в южной части

Снять: 12 мин. | Район: Сокол | Страница: 17 мин. | Показать ещё 1

25 000 Р/мес.

Связаться с владельцем

Предложить свою цену

Например: 24 200 Р

Цена за м²: 22 642 Р/м² в год

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 826-85-38

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

СВЯЗЬТЕСЬ С АГЕНТОМ

ID 496936

Посмотреть профиль

Площадь: 13,25 м²

Помещение: Подземная

Тип: Машиноместо

Сдан машиноместо на паркинге -2 уровня в новом ЖК. Въезд по ключу, планировка автоматическая по номерам. Частный карданный паркинг. Легкая доступность до м. Сокол. Удобный выезд на Волоколамское шоссе. Консультации по телефону 2500-4000 р. оплачиваются дополнительно.

Напишите автору

Связаться с ним | Задать вопрос | Показать ещё фото

или увидеть подробности по телефону

+7 985 826-85-38

Аналог 4

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

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is titled "Сдается машиноместо, 15,5 м²" (Car wash for rent, 15.5 m²). The location is "Москва, САО, р-н Восток, Ленинградский пр-кт, 35/2" (Moscow, SАО, Vostok district, Leningradsky pr-kt, 35/2). The listing includes a photo of the car wash, a price of 30,000 R/month, and contact information for the agent, ID 10000990. The listing is dated 29.06.2020.

Сдается машиноместо, 15,5 м²

Москва, САО, р-н Восток, Ленинградский пр-кт, 35/2

Снять: 12 мин. | Район: Восток | Страница: 14 мин. | Показать ещё 1

30 000 Р/мес.

Связаться с владельцем

Предложить свою цену

Например: 29 100 Р

Цена за м²: 22 226 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 986 254-03-47

Номер телефона для звонков, сообщений не добавлен

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

СВЯЗЬТЕСЬ С АГЕНТОМ

ID 10000990

Площадь: 15,5 м²

Помещение: Подземная

Тип: Машиноместо

Машиноместо номер 3077

Напишите автору

Связаться с ним | Задать вопрос | Показать ещё фото

или увидеть подробности по телефону

+7 986 254-03-47

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните и задайте вопросы или уточните необходимые подробности

Аналог 5

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

Сдается гараж, 13,6 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, Чкаловский пер., 2 на карте

Снимать от 12 мес. в Архиве от 12 мес. в Панораме от 20 мин.

Посмотреть фото

13,6 м²

Пол: Плиточный

Тип: Гараж

Длительная аренда, без комиссии, без обязательного платежа, без предоплаты.
Включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Центральная секция, 3 этаж, там парковка и вход, world class при оплате предварительно 70,000
Путь в магазин

Напишите автору

Связаться со мной · Хочу посмотреть · Показать мой фото

или узнайте подробности по телефону

+7 910 485-42-12

25 000 Р/мес.

Связаться со мной

Предложите свою цену

Например, 24 200 Р

Цена за метр: 22 099 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 910 485-42-12

Новая почта для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 69555769

16:02 29.06.2028

Аналог 6

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

Сдается машиноместо, 16 м²

Москва, САО, р-н Северный, Старый Петровский-Варшавский проезд, 2 на карте

30 просмотров от 7 мес. в Дневнике от 10 мин. в Петровский парк от 17 мин.

Посмотреть мой 1

Посмотреть фото

16 м²

Пол: Плиточный

Тип: Машиноместо

Машиноместо номер 31 (16 кв м) в подземном паркинге в ЖК "Автомат".
- Верхний уровень паркинга (взнос 1,8 в месяц)
- Легкий доступ на уровень паркинга из жилой зоны дома.
- Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, закрытая территория
- Длительная аренда от собственника.

Напишите автору

Связаться со мной · Хочу посмотреть · Показать мой фото

или узнайте подробности по телефону

+7 923 072-13-95

25 000 Р/мес.

Связаться со мной

Предложите свою цену

Например, 24 200 Р

Цена за метр: 18 750 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 923 072-13-95

Новая почта для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 76769238

Дополнительно

16:04 29.06.2028

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

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

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

Москва, САО, р-н Арбатский, ул. Саввинская, 34/2 - на карте
 Петровский Парк 15 мин. Деловая 12 мин. Арбатский 13 мин. Посмотреть ещё 2

1174 872 270 P
 1 139 426 100 P

17 no 17
 126 no 17

126 no 17

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

Что входит в отчет:

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

Купить отчет у партнера Посмотреть пример отчета

История просмотров: ООО «Бизнес-Центры», ООО «Минд»

Аналог 2

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

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

Москва, САО, р-н Арбатский, ул. Саввинская, 34/2 - на карте
 Петровский Парк 15 мин. Деловая 12 мин. Арбатский 13 мин. Посмотреть ещё 2

113 257 760 - 4 222 900 000 P
 4 096 213 000 P

217 no 23
 142 351 000 P
 436 000 P
 113 257 760 P
 268 736 P
 183 117 000 P
 137 800 P
 160 876 800 P
 179 426 P
 289 044 000 P
 660 000 P

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

Что входит в отчет:

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

Купить отчет у партнера Посмотреть пример отчета

История просмотров: ООО «Бизнес-Центры», ООО «Минд»

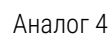
Скриншот веб-страницы с объявлениями о продаже коммерческой недвижимости. В центре экрана — таблица с несколькими предложениями, содержащими фото, площадь, этаж и цену. Справа — панель с подробностями выбранного объекта: цена, контактный номер, кнопки для связи и просмотра. Внизу — панель с информацией об авторе объявления.

Аналог 3

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

Скриншот веб-страницы с объявлением о продаже офиса. В центре — крупное фото здания и карта его расположения. Справа — панель с ценой (6,737,250,000 RUB) и контактами. Внизу — блок с отчетом об объекте, включающий характеристики и рекомендации.

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



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

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинский Бульвар жилой комплекс. На карте
 М. Белорусская - 810 м | Киевская - 12 км | Улица 1905 года - 18 км.
[Посмотреть на карте](#)

2 408 700 000 ₽
 Скрыть валютные курсы
 Предложить свою цену
 Например, 2 336 439 000 ₽

Цена за метр: 836 355 ₽
 НДС включен: 429 235 737 ₽

+7 985 191-44-52
 Номер только для звонков, сообщения не будут
☐ Если хотите оставить заявку, напишите нам

[Написать](#)

☒ Выкуп сразу же по объявлению

Sermax
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
[Знакомьтесь с проектами](#)

Площадь: 2 880 м² | Этаж: 1 из 7

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

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

[Хотите отчет у партнера?](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Много представлений ООО «Лет Полюс», ОГРН 116764203962

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (25 m²) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Продается машиноместо, 25 м²" (Parking space for sale, 25 m²). The location is Moscow, SАО, p-n Airport, Kочневский проезд, №2. The listing includes a photo of the parking space, a price of 3 800 000 Р, and a contact number +7 985 834-04-39. The listing is categorized as "Машиноместо" (Parking space) and "Подземный" (Underground). The listing is also categorized as "Продан 2 машиноместа, Корпус 1, уровень -3, подэтажи 1-3." (Sold 2 parking spaces, Building 1, level -3, subfloors 1-3).

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (17,7 m²) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Продается машиноместо, 17,7 м²" (Parking space for sale, 17,7 m²). The location is Moscow, САО, p-n Художественный проезд, Воровский Ряд, 12. The listing includes a photo of the parking space, a price of 4 059 090 Р, and a contact number +7 986 254-08-72. The listing is categorized as "Машиноместо" (Parking space) and "Подземный" (Underground). The listing is also categorized as "Продажа (Машиноместо), «ЦСКА» проезд, Березовый Ряд, д.12, ЖК "Северная Корона". Площадь 17,7 кв.м. Подземный паркинг. Сухой, отопительный. Охрана. Продажа. Собственность." (Sale (Parking space), "CSKA" road, Beresovyy Ryad, d.12, ЖК "Северная Корона". Area 17,7 sq.m. Underground parking. Dry, heating. Security. Sale. Ownership).

Аналог 3

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

Продается машиноместо, 18 м²

Москва, САО, р-н Перовский, Подольский Б-д, 2-й этаж

Ул. Южная, д. 6, стр. 15, этаж: 2, площадь: 18 м², Тип: Машиноместо

3 998 888 Р

Скопировать ссылку на объявление

Предложить свою цену

Например: 3 878 900 Р

Цена за метр: 222 160 руб/м²

+7 985 002-74-28

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Автор объявления ID 17691797

Посмотреть профиль

18 м²

Площадь

Парковка

Тип

Машиноместо

СОБСТВЕННИК НАПРАВЛЕН БЕЗ КОМПРОМИССОВ. На телефонные звонки отвечаю с 18.00 до 22.00, на сообщения с 8.00 до 22.00.

Продан Машиноместо в ЖК "Линей Восток". По документам именно Машиноместо (интерьерный вид). Самый хороший пример: вид из окна. Не надо делать уличный ход для выезда. Машинное место и вид из лифта. Вид из лифта. В радиусе 100 метров от станции М. и Е. Высокий потолок. Есть место и возможность установить за авто сиденье для хранения вещей или детских колясок. Продаю из-за отсутствия времени. Быстро подешаю по телефону, скрин, скриншоты, фото. Подземная парковка, крупный под +20. Работать можно без проблем.

PS. Я гарантирую перепроверку, копировать, дублировать не добавлю.

Я не давала согласие и не даю на размещение моего объявления третьим лицам. Спасибо за внимание.

Ссылка: +

Напишите автору

2026.07.31, SkyLight - FI

Входные - anton.kalini

New Tab - Google Chrome

Продать гараж 18м² X

SkyLight_SalesComp_31

15:21 29.06.2026

Аналог 4

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

Продается машиноместо, 18,6 м²

Москва, САО, р-н Северный, ул. Южная, 4-й, 1-й этаж

Ул. Динько, д. 17, этаж: 1, площадь: 18,6 м², Тип: Машиноместо

4 090 000 Р

Скопировать ссылку на объявление

Предложить свою цену

Например: 3 947 300 Р

Цена за метр: 219 892 руб/м²

+7 916 012-14-47

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Автор объявления ID 66933599

18,6 м²

Площадь

Парковка

Тип

Машиноместо

Большое удобное машиноместо в подземном паркинге ЖК "Петровский Парк" (Правая очередь) в отдельном блоке. Продажа от собственника.

Напишите автору

Связаться со мной

Написать автору

Занять по телефону

или узнать подробности по телефону

+7 916 012-14-47

Остались вопросы по объявлению?

Поставьте оценку объявлению и отметьте необходимость

2026.07.31, SkyLight - FI

Входные - anton.kalini

Поиск на карте CИАН.Р

Продать гараж 18,6м² y

SkyLight_SalesComp_31

15:25 29.06.2026

Аналог 5

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a parking space (машиноместо) with an area of 14.6 m². The title is "Продается машиноместо, 14,6 м²". The location is Moscow, Savelovskiy District, 2nd Luzhkovskiy Lane, 34, 1st floor. The listing includes a large photo of the parking space and a smaller photo of the entrance. The price is listed as 5,600,000 RUB. The listing is from a user with ID 113000197. The browser's address bar shows the URL "https://www.cian.ru/sale/commercial/322558387/". The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including "2026.07.31_SkyLight - FI", "Входные - ambol.kalor", "New Tab - Google Chrome", "Продажа гаража 14.6м", and "SkyLight_SaleComp_31". The system clock shows 15:53 on 29.06.2026.

Продается машиноместо, 14,6 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Лузковская ул., 34, 1-й этаж

Домовладение, 6 4-ком., 32 Промышленность, 6 30-ком., 12 Типовая жилая, 6 33-ком.

5 600 000 Р

Создать и изменить цену

Прислать свою цену

Например, 5 432 000 Р

Цена за м²: 383 542 руб/м²

+7 917 532-59-87

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «пр»

Написать

Посетитель ID 113000197

Готовый 14,6 м²

Планировка

Тип: Машиноместо

продажа парковочного места 2027 в ЖК Синара 34

Напишите автору

Связаться со мной

Написать автору

Занять понравившееся

или узнать подробности по телефону

+7 917 532-59-87

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните эксперту объявлений и уточните все необходимые подробности

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





№ 433-000711/26 от «12» января 2026 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Страхователь Антон Владимирович, Паспорт: Адрес регистрации: Эл. адрес: anton.kalistratov@ctmkr.ru Тел.: +79168145449
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Петликова, 12 стр.2 эл. адрес: prof-mak@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «15» января 2026 г. по «14» января 2027 г. , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек) 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 11 990,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» января 2026 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (а том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить также персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления о отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное в ст. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЗП Полпредактили



Journal of Management Education 35(1) 10-11
© 2011 Sage Publications
10.1177/0022032110388211
jme.sagepub.com
DOI: 10.1177/0022032110388211

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	31.07.2026
Дата начала построения денежных потоков	01.08.2026
Рыночная стоимость (округлённо)	6 070 000 000 Р шесть миллиардов семьдесят миллионов
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	495 112 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	6 068 558 840 Р
Стоимость реверсии	7 591 185 441 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	619 190 Р
NOI 1-го года	690 361 233 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	667 617 155 Р
ERV 1-го года	625 859 613 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	over-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	11,37%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	11,00%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	10,31%
GLA	12 259,86 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффициент свободных площадей	0,00%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

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

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

Офис	50 200 Р	15,50%
Подсобные	20 000 Р	15,50%
Парковка	236 900 Р	15,50%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

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

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

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

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	91 568 025 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	1 374 429 081 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	690 361 233 Р	11,37%
2-й год	731 458 829 Р	12,05%
3-й год	767 307 815 Р	12,64%
4-й год	807 451 935 Р	13,30%
5-й год	810 888 558 Р	13,36%
6-й год	736 854 811 Р	12,14%
7-й год	765 307 680 Р	12,61%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

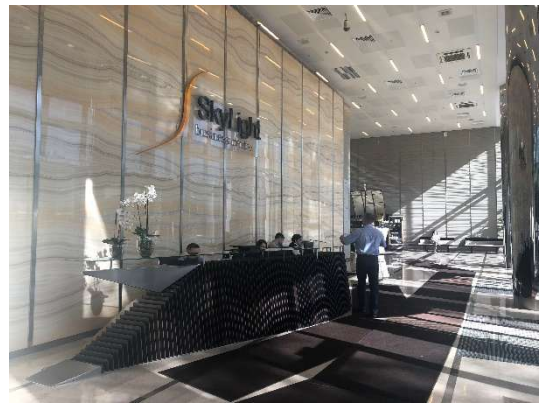
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%
Комиссия брокера при реверсии	0,50%

Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные, парковочные и подсобные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»																																													
Сводная таблица арендных потоков 1																																													
№	Ком. статус	Арендатор	Этаж	Общая площадь, кв.м	Арендваемая площадь, кв. м	Тип использования	Дата начала аренды	Дата окончания аренды	Простой помещений, дни	Арендная ставка без НДС, руб/кв. м/год	Операционные издержки к получению, руб/кв. м/год	Операционные издержки к уплате, руб/кв. м/год	Чистая арендная ставка, руб/кв. м/год	Чистый арендный поток, руб/год	Индексация текущей арендной ставки	Пропорция	ERV на дату оценки, руб/кв. м/год	ERV на дату оценки, руб/год	Пропорция	Годовщина индексации																									
0,00																					12 259,86			4,63		49 890 руб		92 716 881 руб		48 589 251 руб		53 958 руб		703 744 140 руб		5,18%		100,00%		48 592 руб		625 859 613 руб		100,00%	
Москва, Ленинградский просп., 39, стр. 80, Башня Б Офисные, парковочные и подсобные помещения в БЦ класса А «Скайлайт»																																													
Анализ дисконтированных денежных потоков																																													
Период		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15															
Чистый операционный доход (по арендаторам)		2026/2027		2027/2028		2028/2029		2029/2030		2030/2031		2031/2032		2032/2033		2033/2034																													
№	Арендатор	Тип использования помещений	Дата окончания аренды	Дата пересдачи																																									
Операционный доход		177 426 006 руб 180 784 460 руб 181 064 864 руб 187 212 488 руб 187 180 221 руб 190 618 043 руб 192 831 822 руб 197 203 955 руб 197 280 693 руб 200 782 629 руб 199 911 040 руб 206 237 476 руб 206 745 075 руб 210 330 864 руб 210 298 501 руб 217 387 214 руб 217 917 965 руб 221 700 623 руб 221 672 370 руб 186 941 812 руб 194 419 484 руб 194 419 484 руб 190 192 974 руб 194 419 484 руб 202 196 264 руб 202 196 264 руб 195 002 907 руб 202 196 264 руб 210 284 114 руб 210 284 114 руб 203 427 024 руб 210 284 114 руб																																											
Невозмещаемые затраты																																													
Окисление в разрез	Кадастровая стоимость ЗУ	Кадастровая стоимость строения	1 774 266 руб	1 807 845 руб	1 810 647 руб	1 872 125 руб	1 871 853 руб	1 900 180 руб	1 920 318 руб	1 972 659 руб	1 972 607 руб	2 007 638 руб	1 999 110 руб	2 062 376 руб	2 067 451 руб	2 103 309 руб	2 102 885 руб	2 173 872 руб	2 179 180 руб	2 217 068 руб	2 216 124 руб	1 889 418 руб	1 844 106 руб	1 844 195 руб	1 801 930 руб	1 844 195 руб	2 021 963 руб	2 021 963 руб	1 956 029 руб	2 021 963 руб	2 102 841 руб	2 102 841 руб	2 034 270 руб	2 102 841 руб											
			91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб	91 568 025 руб												
Налог на имущество			1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб	1 374 420 081 руб													
Арендные платежи за землю			6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб	6 872 145 руб												
Общие затраты			8 969 792 руб	9 023 370 руб	9 026 172 руб	9 087 650 руб	9 087 378 руб	9 121 706 руб	9 144 844 руб	9 189 184 руб	9 188 332 руб	9 223 354 руб	9 214 636 руб	9 277 900 руб	9 282 976 руб	9 318 834 руб	9 316 511 руб	9 389 388 руб	9 394 705 руб	9 432 534 руб	9 432 249 руб	9 084 944 руб	9 159 720 руб	9 159 720 руб	9 117 455 руб	9 159 720 руб	9 237 488 руб	9 237 488 руб	9 171 555 руб	9 237 488 руб	9 318 367 руб	9 318 367 руб	9 249 795 руб	9 318 367 руб											
Чистый квартальный денежный поток			168 436 814 руб	171 761 089 руб	172 038 492 руб	178 124 838 руб	178 097 843 руб	181 496 337 руб	183 786 979 руб	188 077 671 руб	188 092 360 руб	191 559 475 руб	190 696 404 руб	196 959 576 руб	197 462 099 руб	201 012 029 руб	200 979 990 руб	207 997 817 руб	208 523 275 руб	212 268 289 руб	212 240 121 руб	177 856 868 руб	185 259 764 руб	185 259 764 руб	181 075 519 руб	185 259 764 руб	192 958 776 руб	192 958 776 руб	186 431 353 руб	192 958 776 руб	200 965 748 руб	200 965 748 руб	194 177 238 руб	200 965 748 руб											
Остаточная стоимость (стоимость реверсии):																																													
Ставка капитализации																																													
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																																													
Комиссия брокера при реверсии																																													
7 591 185 441 руб																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков																																													
Сумма дисконтированных денежных потоков</																																													

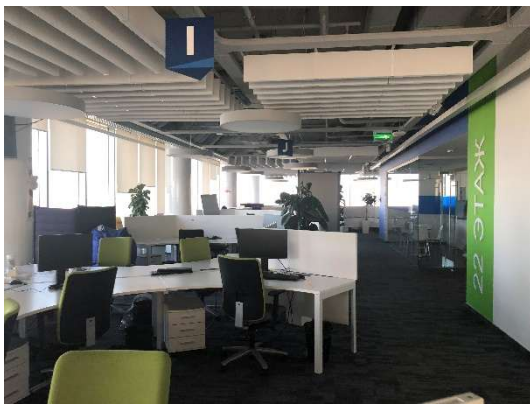
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



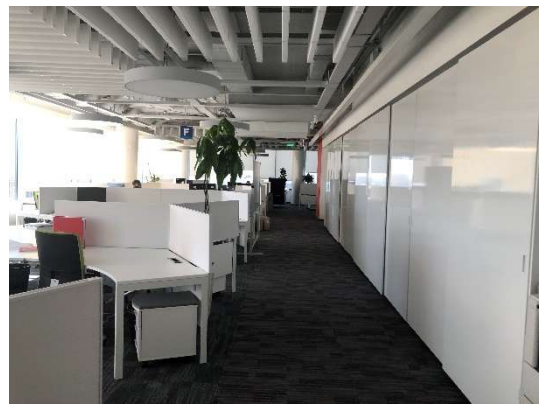
Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



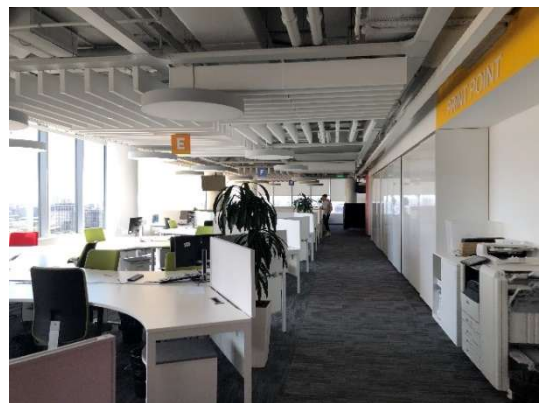
Офисные помещения (на 22 этаже)



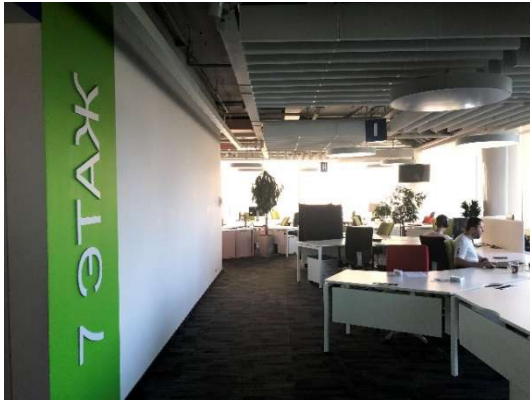
Офисные помещения (на 22 этаже)



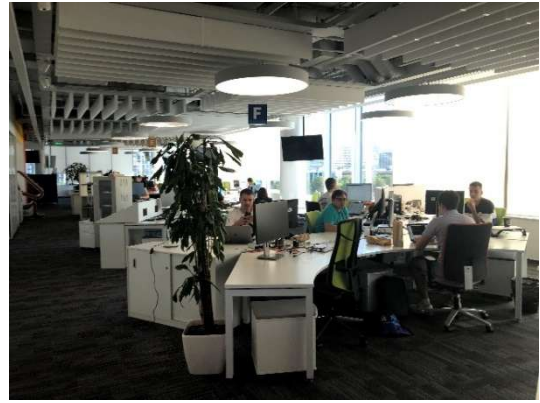
Офисные помещения (на 21 этаже)



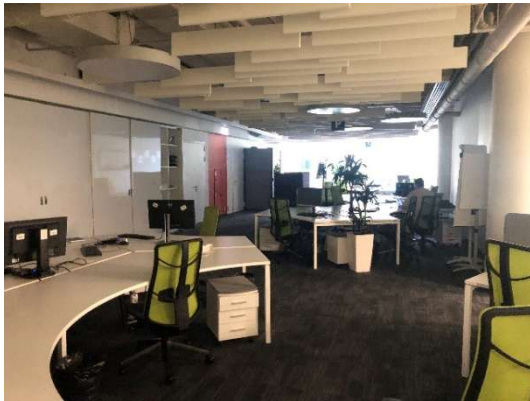
Офисные помещения (на 21 этаже)



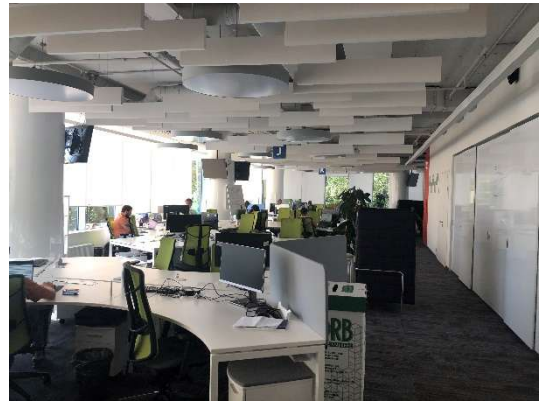
Офисные помещения (на 7 этаже)



Офисные помещения (на 7 этаже)



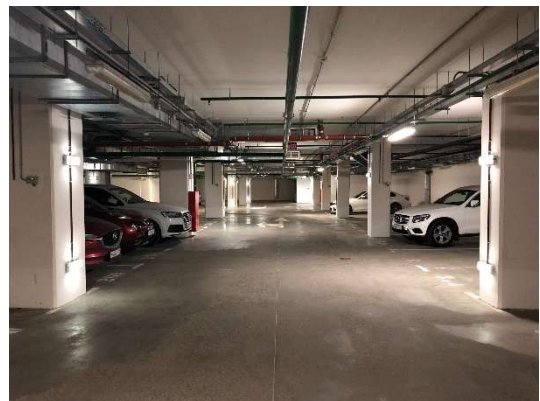
Офисные помещения (на 4 этаже)



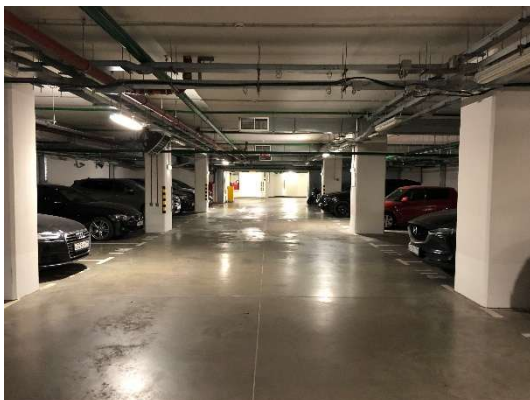
Офисные помещения (на 4 этаже)



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"
федеральное казенное учреждение органов государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 1 Лист 1

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268870			
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 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/3-911		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт, Ленинградский, д. 39, стрен. 80		
Почтовый индекс:	125.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4697934.56		
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		
Вид 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	ссылка на сертификат эи	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------------	-------------------



Действительно с 17.05.2022 по 10.06.2023

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-999/2022-1268870			
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, отсутствующие:	
Получатель выписки:		Трухина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268870			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3603	
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 77.09.0005008.3603-77/051/2022-3 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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.10.2022 10:32:33
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3603-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.10.2022 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 ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел 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-999/2022-1268870			
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 управлении 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 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

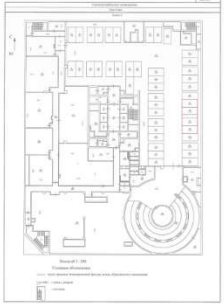
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268870			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3603	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной 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 "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 ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. 77.09.0005008.3603-77.051/2022-1 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

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



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. 77.09.0005008.3603-77.051/2022-1 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:

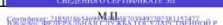
Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268869			
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 ЭП	инициалы, фамилия
	 М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации и кадастра Министрства экономического развития Российской Федерации 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 ЭП	инициалы, фамилия
	 М.П. Юридический отдел Департамента государственной регистрации и кадастра Министрства экономического развития Российской Федерации 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
21.10.2022; № КУВН-999/2022-1268869			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3606	
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 77.09.0005008.3606-77/051/2022-3 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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.10.2022 10:32:28
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3606-77/051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.10.2022 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		М.П. Служба государственной регистрации Юридический отдел Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № КУВН-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, 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 управителем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		М.П. Служба государственной регистрации Юридический отдел Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 5

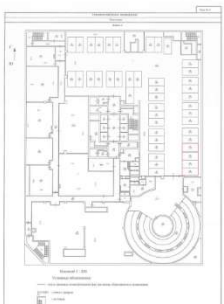
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268869			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3606	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3606-77:051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации 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	Правовременная 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 ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Юридический отдел ООО "ВК" (ИНН 77-05-0000001) Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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 ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Юридический отдел ООО "ВК" (ИНН 77-05-0000001) 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: 7
21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-126868			
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:		Трунина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022; № 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		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

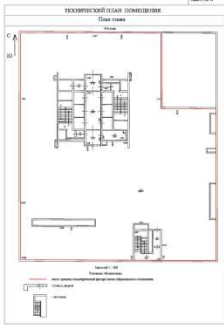
Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022; № 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел 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
21.10.2022: № 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 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 такой 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 ЖО КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ 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
21.10.2022: № КУВН-999/2022-1268868		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3612	
10	Правомогутствия 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 ЖО КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
План расположения помещения, машино-места на этаже (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	
 Масштаб 1 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ № 301 М.П. Бюро технической инвентаризации «РД» Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕСТВО		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 215788; 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. Юридический отдел Федеральная кадастровая палата 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. Юридический отдел Федеральная кадастровая палата 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер:		77-09-0005008.3626	
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	Общая долевая собственность 77-09-0005008.3626-77/051/2022-3 21.10.2022 10:32:17
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 10:32:17 77-09-0005008.3626-77/051/2022-4 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 "РП", выдан 28.06.2022
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "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 № _____ СЕРТИФИКАТ СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ СЛУЖБ ДОПОЛНЕНИЕ к 17.05.2022 от 10.08.2023	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-999/2022-1268873				
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 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			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ

М.П.

КОМПЕТЕНТНОМУ СЛУЖЕБНОМУ ЛИЦУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ П

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должника	инициалы, фамилия
------------------------------	-------------------

Лист 5

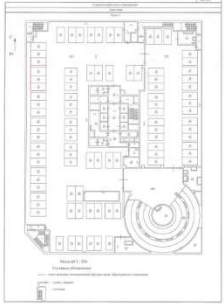
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3626	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77:09:0005008:3626-77:051/2022-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации 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		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» 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		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 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		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 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:		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

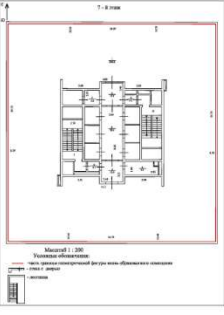
Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 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 управомоченном залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности:		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		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
21.10.2022: № КУВН-999/2022-1268872		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3633	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.05.2022 12:08:43	
	номер государственной регистрации:	77.09.0005008.3633-77/051/2022-9	
	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 переадресации 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: 77.09.0005008.3636-77/009/2019-7 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 такой 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: 77.09.0005008.3633-77/051/2022-9 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
21.10.2022: № КУВН-999/2022-1268872		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3633	
10	Правовитания и сведения о наличии поступающих, 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: 77.09.0005008.3633-77/051/2022-9 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
План расположения помещения, машино-места на этаже (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 № 4 План этажа 7-й этаж  Масштаб 1:200 Условные обозначения: — граница земельного участка изъятия для государственных нужд Москвы — граница участка — граница территории Масштаб 1							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТЕМ №1 М.П. КОНСТАНТИНОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ</td> </tr> </table>				ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТЕМ №1 М.П. КОНСТАНТИНОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТЕМ №1 М.П. КОНСТАНТИНОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023						
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ						

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:		Трунина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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 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 10:32:25
	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	
полное наименование должности		М.П. Служба государственной регистрации 77.09.0005008.3638-77.051/2022-8 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

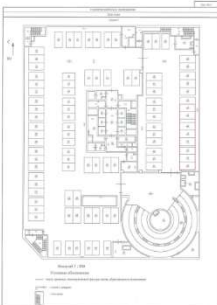
Лист 4

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 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		М.П. Служба государственной регистрации 77.09.0005008.3638-77.051/2022-8 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 (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. № КУБН-999-2022-1268875 Кадастровый номер: 77:09:0005008.3638			
Номер этажа (этажей): 3			
			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕИНИО СЕРТИФИКАТЕ ИИ

ИНЦИПАЛА, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 218301861809 М.Д. 2022.10.21 15:45:45
Подпись: ФЕДУРАКОВ СЕДЕНКО СЕРГЕЙ ДЕНИСОВИЧ Р

Действителен с 17.05.2022 по 16.05.2023

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			
Кадистровый 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"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Трунина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № 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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.10.2022 10:32:21
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3641-77.051/2022-4
	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", № 3891, выдан 31.10.2019 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:		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел	
		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-999/2022-1267977			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3641	
			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:		М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический отдел	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

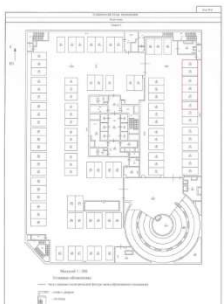
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267977			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3641	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной 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 Машинно-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 упрощенном залоге 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		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Юридический факт государственной регистрации права Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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 ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Юридический факт государственной регистрации права 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

Раздел 1 Лист 1

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:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
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:	77-09-0000000-41940
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

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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
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	инициалы, фамилия
	М.П. Служба государственной регистрации и кадастра 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 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 10:32:39
	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 М.П. Юридический адрес: 125080, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управителем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Юридический адрес: 125080, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 5

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
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 прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машинно-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 ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический отдел
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

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

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический отдел
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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 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-999/2022-1268871			
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 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-999/2022-1268871			
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.10.2022 10:32:43
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3669-77/051/2022-7
	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", 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 ЖИ	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-999/2022-1268871			
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 управлении 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 ЖИ	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-999/2022-1268871			
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 прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации 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 ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. КОНТРОЛЬНЫЙ ПОДПИСЬ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

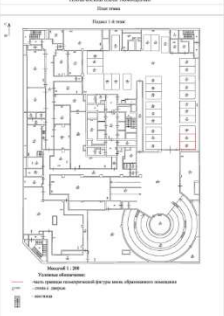
Раздел 8 Лист 6

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	

Технический план помещения
Лист № 4

План 1:400



Масштаб 1 : 400

Условные обозначения:

Помещение, машино-место, предназначенный для размещения объектов недвижимости

Линии, границы

Лист № 4

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. КОНТРОЛЬНЫЙ ПОДПИСЬ 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			
Кадстровый 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:		Трунина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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 №	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-999/2022-1267979			
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 управлении 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. 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-999/2022-1267979			
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 прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации 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		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО «ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

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

Лист № 6



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО «ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» 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-999/2022-1268874			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3714		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-954		
Местоположение:	Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строем. 80		
Площадь:	37,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3689958		
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 субъекте подписи: 301	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-999/2022-1268874			
Кадастровый 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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сведения о субъекте подписи: 301	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-999/2022-1268874			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3714	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд 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 77.09.0005008.3714-77.051/2022-6 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:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	номер государственной регистрации:	77.09.0005008.3714-77.051/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

М.П.
Специальный центр 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
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268874	
Кадастровый номер:	
77.09.0005008.3714	
4.1	вид:
	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:
	21.10.2022 10:32:06
	номер государственной регистрации:
	77.09.0005008.3714-77.051/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 31.10.2019 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 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
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

М.П.
Специальный центр 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-999/2022-1268874			
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	

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

Раздел 8 Лист 6

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	М.П. Служба государственной регистрации	инициалы, фамилия
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-999/2022-1267863			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-3724		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2157/88; Условный номер 77-77-09/093/2013-789		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.г. муниципальный округ Хорошевский, проспект Ленинградский, дом 39, строение 80, помещение 1/22		
Площадь:	956,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 22		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	115209992,63		
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		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267863			
Кадастровый 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		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267863			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3724	
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 77.09.0005008.3724-77/051/2022-12 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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.10.2022 10:31:44
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3724-77/051/2022-13
	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		М.П. Служба государственной регистрации 77.09.0005008.3724-77/051/2022-13 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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-999/2022-1267863			
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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		М.П. Служба государственной регистрации 77.09.0005008.3724-77/051/2022-13 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 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	
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 переаимы 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 такой 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 ЭП КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 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	
10	Правомогания и сведения о наличии поступающих, 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 ЭП КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ 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. № КУВН-999/2022-1267863			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3724		Номер этажа (этажей): 22	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

(См. черт. планы)

22-й этаж

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. Юридический департамент Департамента государственной регистрации и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 1 Лист 1

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:

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267978	
Кадастровый номер:	77:09:0005008:3731
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013

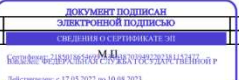
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 215788; Условный номер 77-77:09/093/2013-791
Местоположение:	Москва, Хорошевский пр-кт, Ленинградский, д. 39, стрен. 80
Площадь:	960,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 301	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. Юридический департамент Департамента государственной регистрации и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022: № КУИИ-999/2022-1267978		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3731	
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. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» 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: № КУИИ-999/2022-1267978		Кадастровый номер: 77.09.0005008.3731	
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 77.09.0005008.3731-77.051/2022-11 21.10.2022 10:31:54
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 10:31:54
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3731-77.051/2022-12
	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 ЭП	инициалы, фамилия
	 М.П. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Юридический адрес: 125080, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 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-999/2022-1267978			
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 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 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 таковой 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 М.П. Юридический адрес: 125080, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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 ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический департамент
Служба государственной регистрации
и кадастра
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 7

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

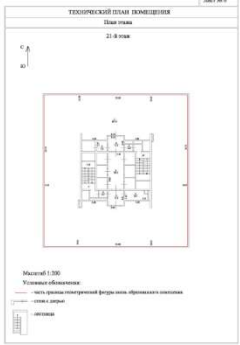
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267978			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3731		Номер этажа (этажей): 21	

Лист № 1

ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

21-й этаж



Масштаб 1:500

Условные обозначения:
— контур помещения
— линия раздела
— линия стены

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический департамент
Служба государственной регистрации
и кадастра
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-999/2022-126876			
Кадстровый 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: Статус записи об объекте недвижимости: Особые отметки: Получатель выписки:		данные отсутствуют	
		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
		Трунина Елена Александровна	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № 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 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 10:32:14	
	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 №	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический департамент Департамента государственной регистрации и кадастра 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
21.10.2022; № 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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управомоченном 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. Юридический департамент Департамента государственной регистрации и кадастра 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 "ВК", ИНН: 7743001840	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Машинно-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		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ №1	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»	

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268876			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3745		Номер этажа (этажей): 4	

Лист № 6

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ №1	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
	М.П. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»	

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-999/2022-126879			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:3750	
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:	Трукина Елена Александровна		

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268879			
Кадастровый номер:		77.09.0005008.3750	
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 77.09.0005008.3750-77.051/2022-3 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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.10.2022 10:32:04
	номер государственной регистрации:		77.09.0005008.3750-77.051/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 года
	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 ИГ	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический департамент Департамента государственной регистрации и кадастра 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-999/2022-1268879			
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 управлении 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 ИГ	инициалы, фамилия
		М.П. Юридический департамент Департамента государственной регистрации и кадастра 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-999/2022-1268879		Кадастровый номер: 77-09-0005008-3750	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 13:52:29	
	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, владим 20.01.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
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 ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический отдел
Генеральный директор ООО «ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

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

Лист № 6

Кадастровый план территории

Планс этажа

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический отдел
Генеральный директор ООО «ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»

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-999/2022-126878			
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:		Трунина Елена Александровна	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Поименное вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022; № КУВИ-999/2022-1268878			
Кадастровый номер:		77-09-0005008-3772	
1	Правообладатель (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: 77-09-0005008-3772-77-051/2022-3 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 - 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; № КУНИ-999/2022-1268878						
Кадастровый номер:		77 09 0005008 3772				
			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	СЕРГЕЙ ОЛЕКСАНДРОВИЧ БО	инициалы, фамилия
	М.П.	
Копия документа передана на хранение в архив Росстандарта		
Датирование: с 17.05.2022 по 10.09.2023		

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-999/2022-1268878			
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 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 ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268878			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:3772		Номер этажа (этажей): 4	

Лист № 6

Кадастровый план территории
Домовый план
План № 6

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Юридический отдел ООО ВМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» 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-999/2022-1268880			
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:	77-09-0000000-41940		
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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сведения о сертификате ЭЦП	инициалы, фамилия
	М.П. Служба государственной регистрации 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 ЭЦП	инициалы, фамилия
	М.П. Служба государственной регистрации 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 М.П. Службы государственной регистрации Юридический отдел Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации Юридический отдел Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
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 СИГНАЛЫ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. 77:09:0005008:3776-77:051/2022-1 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 6

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

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

План этажа

Масштаб 1 : 500

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕТЛОДИОДОВЫЕ СИГНАЛЫ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. 77:09:0005008:3776-77:051/2022-1 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

valuation.cmwp.ru