

ОТЧЕТ № 01-1-0/РД/13 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

31.01.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.01.2026

31.01.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 13 от 15.01.2026 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 31.01.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

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

5 644 000 000 руб.¹

Пять миллиардов шестьсот сорок четыре миллиона рублей

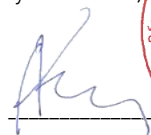
Стоимость по каждому из оцениваемых помещений представлена в разделе 8 данного отчета («Распределение итоговой стоимости»).

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 454 677 руб. за 1 кв.м общей площади помещений (в разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 428 613 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 281 267 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 3 914 808 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 № 13 от 15.01.2026 г.) | 16 |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор | 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 | 47 |
| 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 | 56 |
| 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 56 |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта | 59 |
| 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке | 61 |
| 5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки | 61 |
| 5.1.1. Методология оценки | 61 |
| 5.1.2. Проведение процедуры согласования | 61 |
| 5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки | 62 |
| 5.2. Доходный подход | 62 |
| 5.3. Сравнительный подход | 73 |
| 5.4. Затратный подход | 80 |
| 6. Согласование результатов оценки | 81 |
| 7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки | 82 |
| 8. Распределение итоговой стоимости | 83 |

| | |
|---|-----|
| Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации | 86 |
| Приложение 2. Копии документов оценщика | 98 |
| Приложение 3. Финансовая модель | 102 |
| Приложение 4. Фотографии объекта..... | 104 |
| Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком | 106 |

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 13 от 15.01.2026 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 № 13 от 15.01.2026 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.: | 5 940 000 000 руб. |
| Сравнительный подход, руб.: | 5 348 000 000 руб. |

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете № 01-1-0/РД/13 дата составления 31.01.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.01.2026 г. она составляет:

5 644 000 000 руб.

Пять миллиардов шестьсот сорок четыре миллиона рублей

или

454 677 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 428 613 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 281 267 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 3 914 808 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 | <p>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.</p> <p>Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД».</p> <p>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.</p> |
| 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 | <p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 31.01.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. |
| Дата оценки | 31.01.2026 |
| Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя | <p>Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):</p> <p>Оценщик: Калистратов Антон Владимирович</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Трудовой договор № 6/н от 09.01.2008</p> <p>Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134.</p> <p>Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.</p> <p>Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика:</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г, срок действия договора с 15.01.2026 по 14.01.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p> |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> - 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 |

| | |
|--|---|
| | <p>ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>- Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p> |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <p>Характеристики Объекта оценки приведены в Выписках из ЕГРН (см. Приложение 1.1 к Заданию на оценку).</p> <p>При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.</p> <p>В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.</p> |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки | <p>Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право собственности.</p> <p>Оцениваемое право – право общей долевой собственности.</p> |
| Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки | См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку. |
| Адресат Финального Отчета | Заказчик |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. | На дату заключения договора такая необходимость не выявлена. |
| Специфические требования к отчету об оценке | Отсутствуют |
| Формы представления итоговой стоимости | Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях. |
| Специальные Допущения | Отсутствуют |
| Иные Существенные Допущения | <ul style="list-style-type: none"> 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 заверченного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят 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 | <p>Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки | <ol style="list-style-type: none"> 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 |

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

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 13 от 15.01.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

| № | Адрес местонахождения | Вид Объекта оценки | Площадь, кв.м | Кадастровый номер | Государственный учетный номер ЕГРН |
|----|--|--------------------|---------------|--------------------|---------------------------------------|
| 1 | г. Москва, Ленинградский пр., 39, стр. 80, этаж 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.

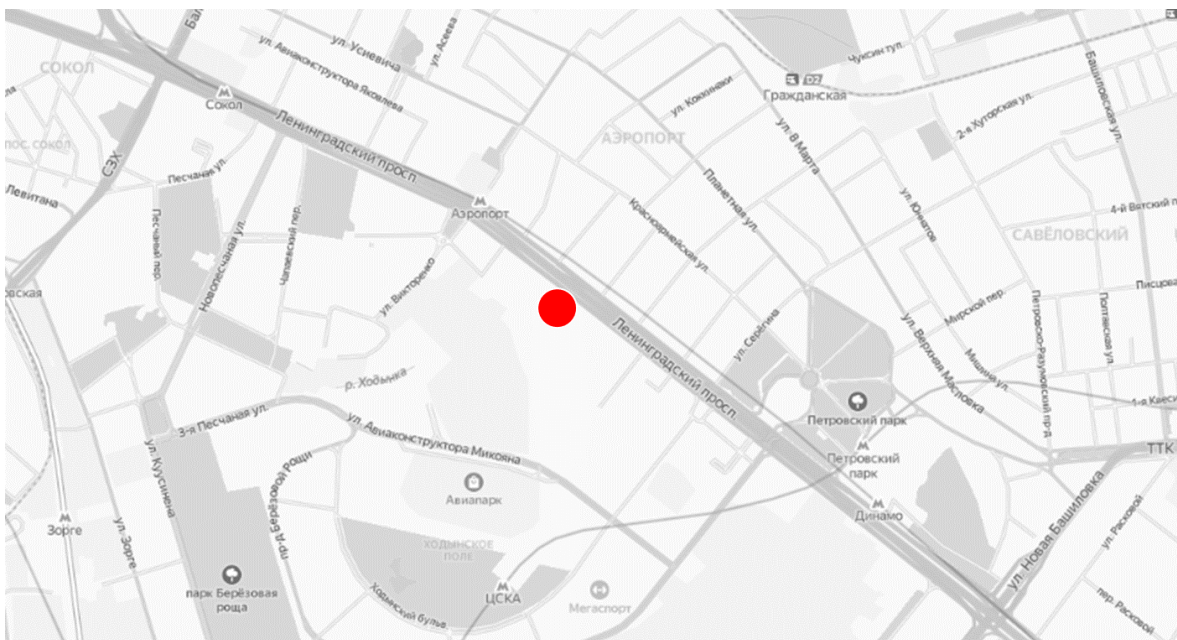
Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит с Пресненским районом (на юге и юго-востоке), с Беговым (на востоке), с Аэропортом (на севере и северо-востоке), с Соколом (на севере и северо-западе) и с Хорошёво-Мнёвниками (на западе). Хорошёвский район г. Москвы 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

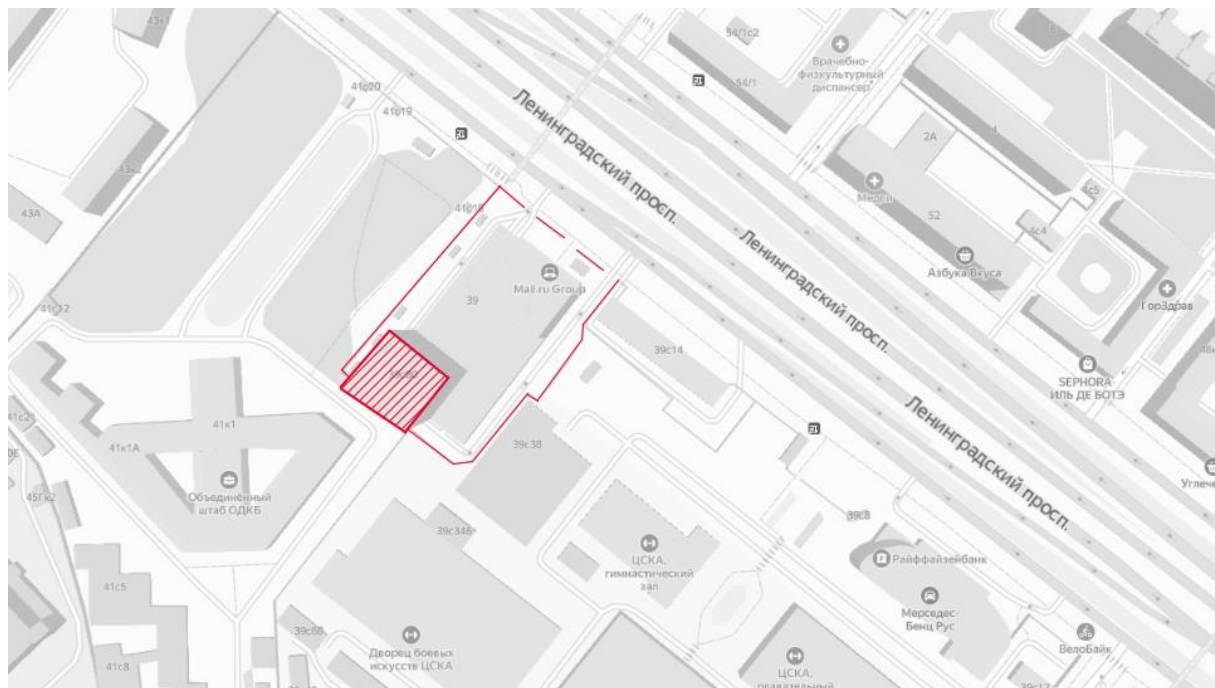
км к юго-востоку расположена развязка с Третьим транспортным кольцом. Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Ленинградского проспекта.

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

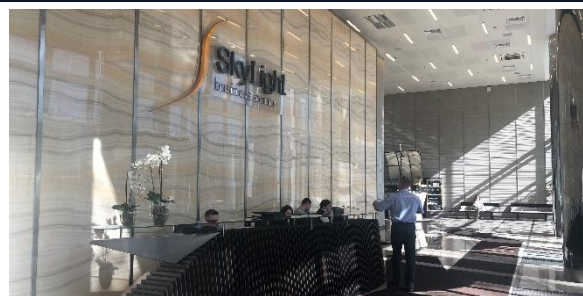
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются административные здания, промышленная застройка, объекты социальной инфраструктуры, а также жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Ленинградскому проспекту (в непосредственной 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

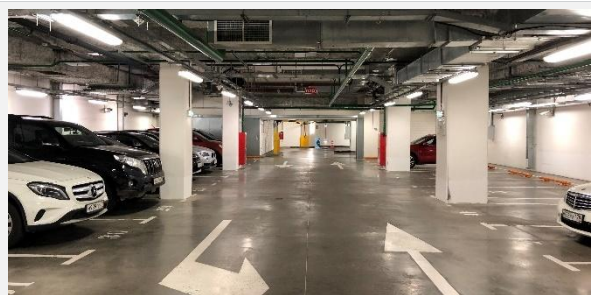
ТАБЛИЦА 9



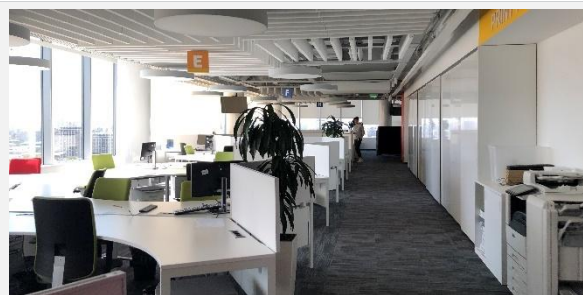
Фасад БЦ «Скайлайт» (Башни А и Б)



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 отдалении от него), объединенные 5-этажным стилобатом и эвакуационным переходом на 22 этаже, а также имеющие 5-уровневый подземный паркинг. Земельный участок, на котором расположен БЦ, находится в аренде до 2063 г. со множественностью лиц на стороне арендатора.

Оцениваемые помещения представляют собой офисные помещения класса А арендопригодной площадью 11 607,16 кв.м (по стандартам ВОМА), расположенные на надземных этажах 22, 21, 20, 19, 7, 6, 4, 3 и 2, а также 124 машиноместа, расположенные на -5, -4, -3, -2 и -1 этажах подземного паркинга в Башне Б.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер здания | 77:00:0000000:41940 |
| Кадастровые номера помещений | Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 13 от 15.01.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета) |
| Адрес | Москва, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 |
| Назначение (тип) | Нежилые |
| Функциональное назначение по паспорту БТИ | Нежилые |
| Текущее использование | Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания) |
| Правообладатель | ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» |
| Вид права | Общая долевая собственность |
| Данные о регистрации права собственности | Указаны в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 13 от 15.01.2026 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 |

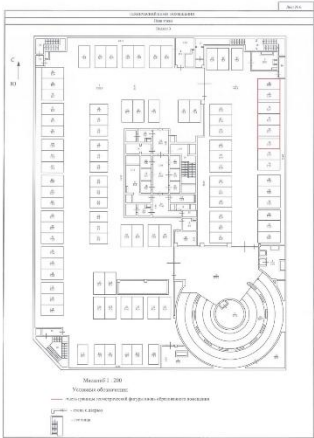
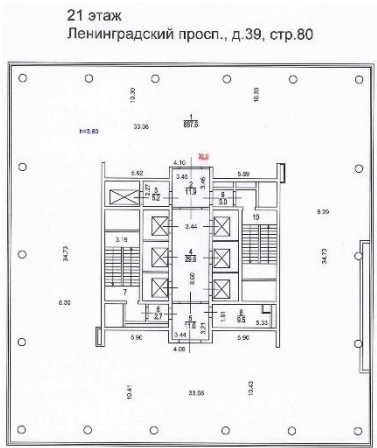
| | |
|--|---|
| Отделка | В офисной части: подвесной потолок, фальшпол, ковровин/плитка, покраска стен |
| Состояние помещений | Хорошее |
| Состояние отделки | Хорошее |
| Качество отделки | Высокое |
| Коммуникации и инженерные системы здания | |
| Центральное отопление | От ТЭЦ |
| Водопровод | От 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 № 13 от 15.01.2026 г. (см. раздел 1.2.1 данного Отчета).

Земельный участок

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

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

ТАБЛИЦА 11

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

Источник: данные Заказчика

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 |
| <ul style="list-style-type: none">офисные помещения124 парковочных машиноместаподсобные помещения | • | 10 292,1 кв.м |
| | • | 1 468,4 кв.м |
| | • | 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

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

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

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

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

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

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

Инфляция. Полгода в «зеленой» зоне.

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

Продолжение снижения ключевой ставки

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

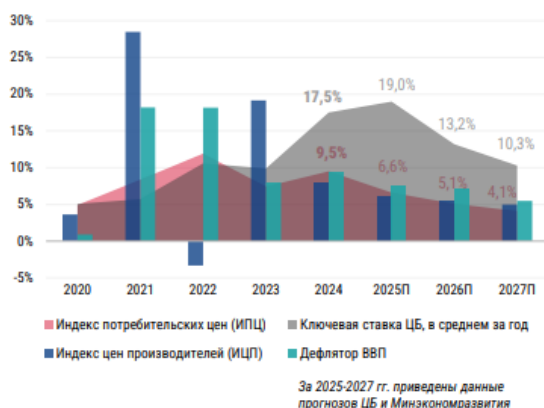
На протяжении II—III кв. инфляция была существенно ниже показателей предыдущих лет (см. график «Компоненты текущей инфляции»). В результате в III кв. 2025 г. Совет директоров Банка России дважды снизил ключевую ставку: с 20% годовых в начале квартала до 17% годовых на 12 сентября.

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

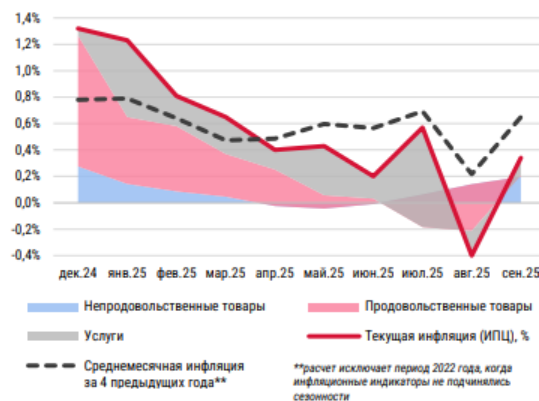
Несмотря на общее снижение экономического роста и сохраняющийся эффект «крепкого» рубля, среди основных проинфляционных факторов остаются высокие инфляционные ожидания населения и спрос со стороны госсектора.

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

Инфляционные индикаторы, % г/г



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



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Вклад секторов в инфляцию

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

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

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

Кредитование. Подушка безопасности

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

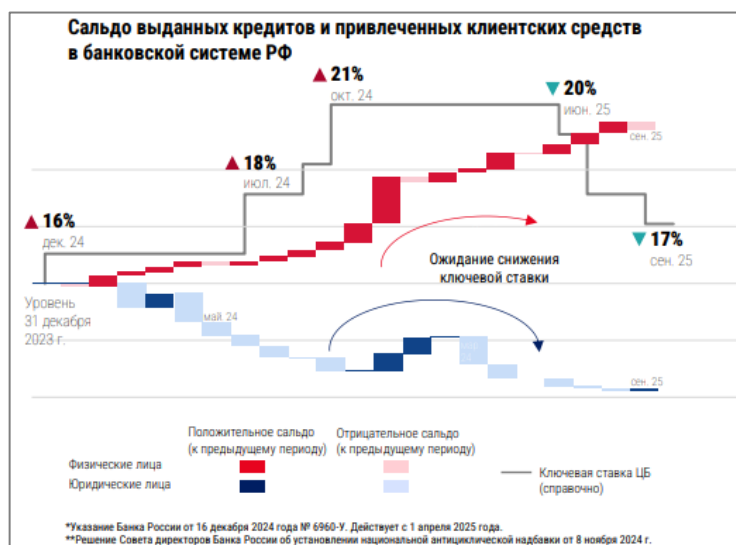
Активного вывода средств с депозитов пока не происходит. Кредитный импульс в целом снижается, при этом темпы прироста кредитного портфеля и суммы средств на депозитах к сентябрю 2025 года сравнялись как у физических, так и у юридических лиц.

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

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

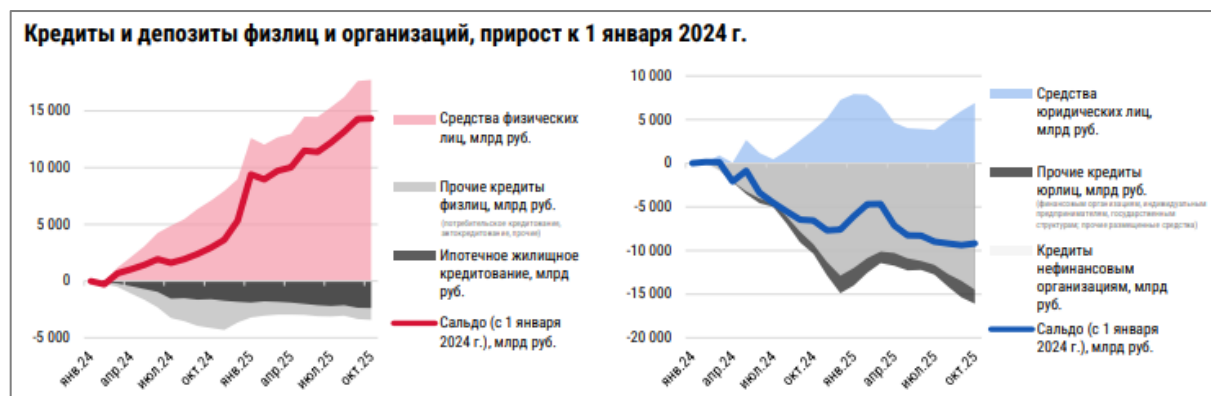
Снижение ставок по депозитам с начала года способствовало снижению сберегательной активности населения.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

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

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

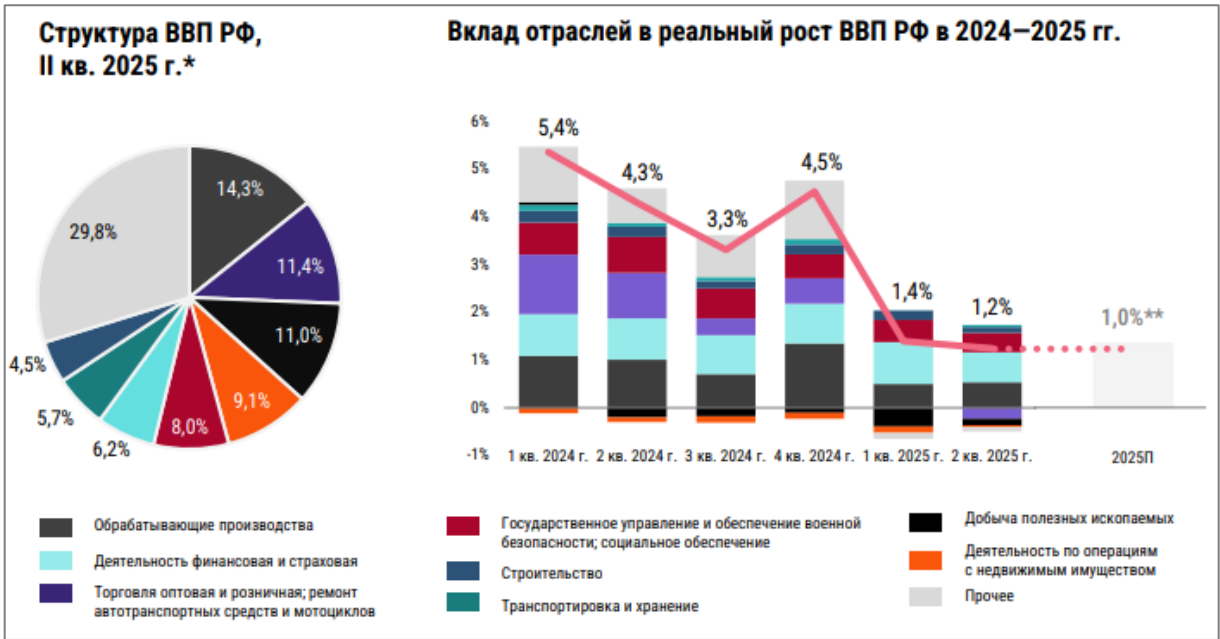


Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Экономический рост

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

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



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Первое полугодие. Резкая стабилизация.

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

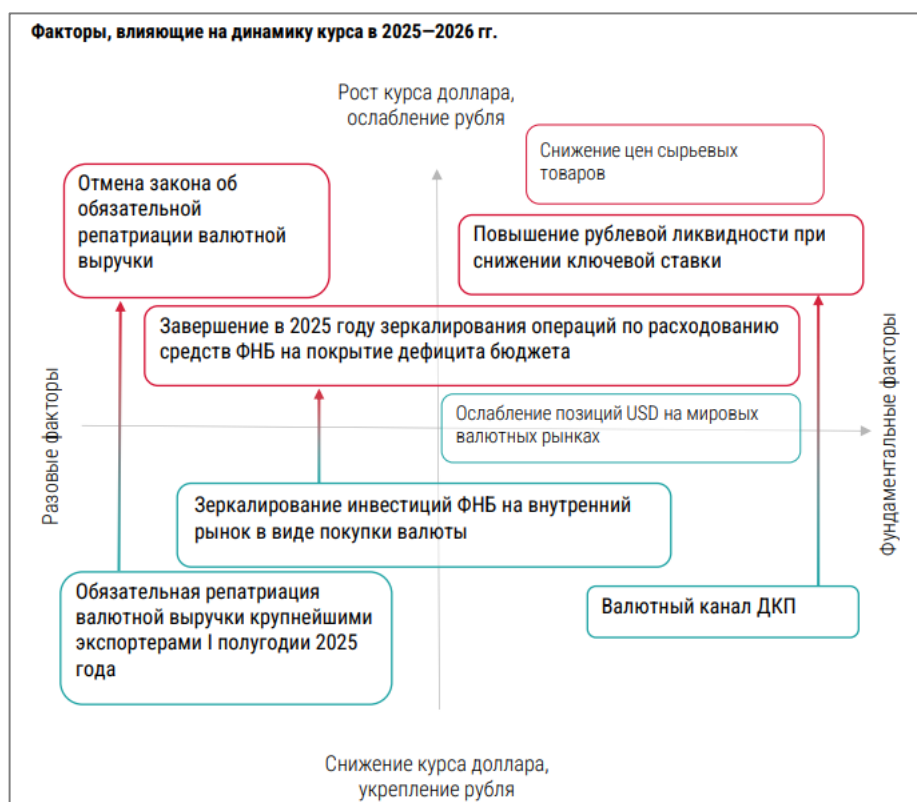
Обработывающая промышленность продолжила поддерживать рост ВВП, однако опережающая динамика по-прежнему была сосредоточена в сегменте отраслей, ориентированных на государственный спрос и импортозамещение.

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

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

Курс рубля

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



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

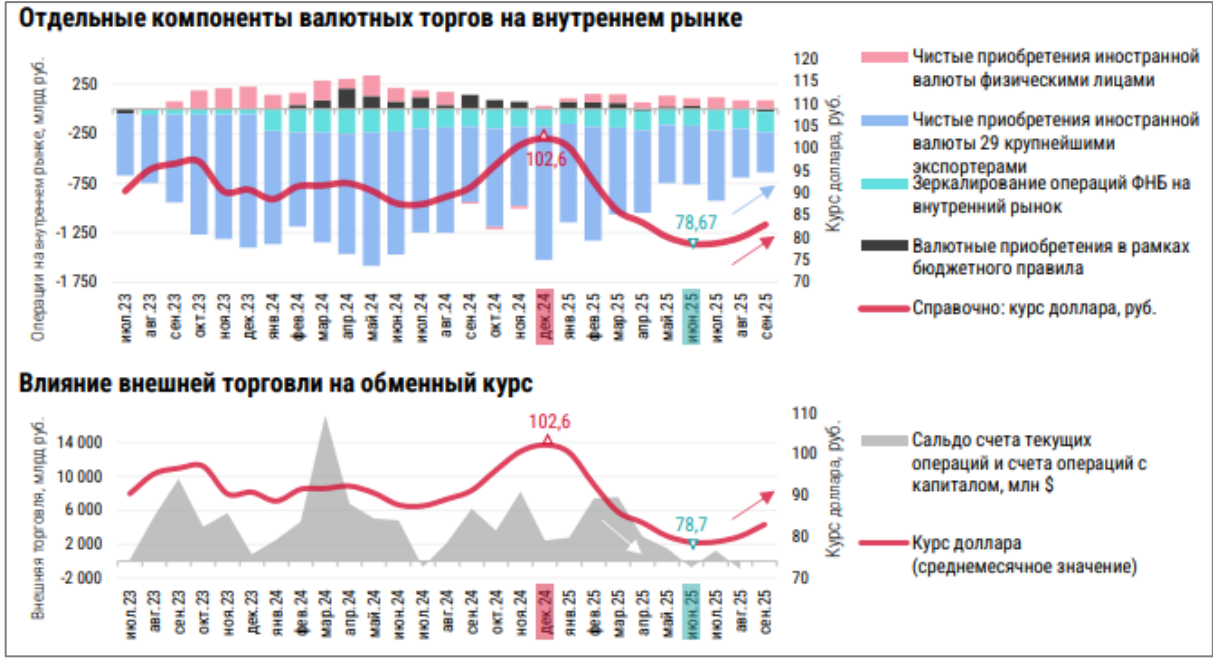
Курс рубля. Эффект 2022 года

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

Дисклеймер

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

Нетто-операции крупнейших экспортеров не являются отражением всех операций юридических лиц, однако отражают траекторию изменения баланса внешней торговли. На нетто-значение также влияло исполнение закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, продленного до 30 апреля 2026 года [ПП РФ от 22.05.2025 года №771], однако в августе 2025 года норматив продажи был обнулен [ПП РФ от 14.08.2025 года №1210].



Источник: СМWP, MarketBeat 3 квартал 2025

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

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

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

4.1.2. Рынки капитала

Сумма инвестиций



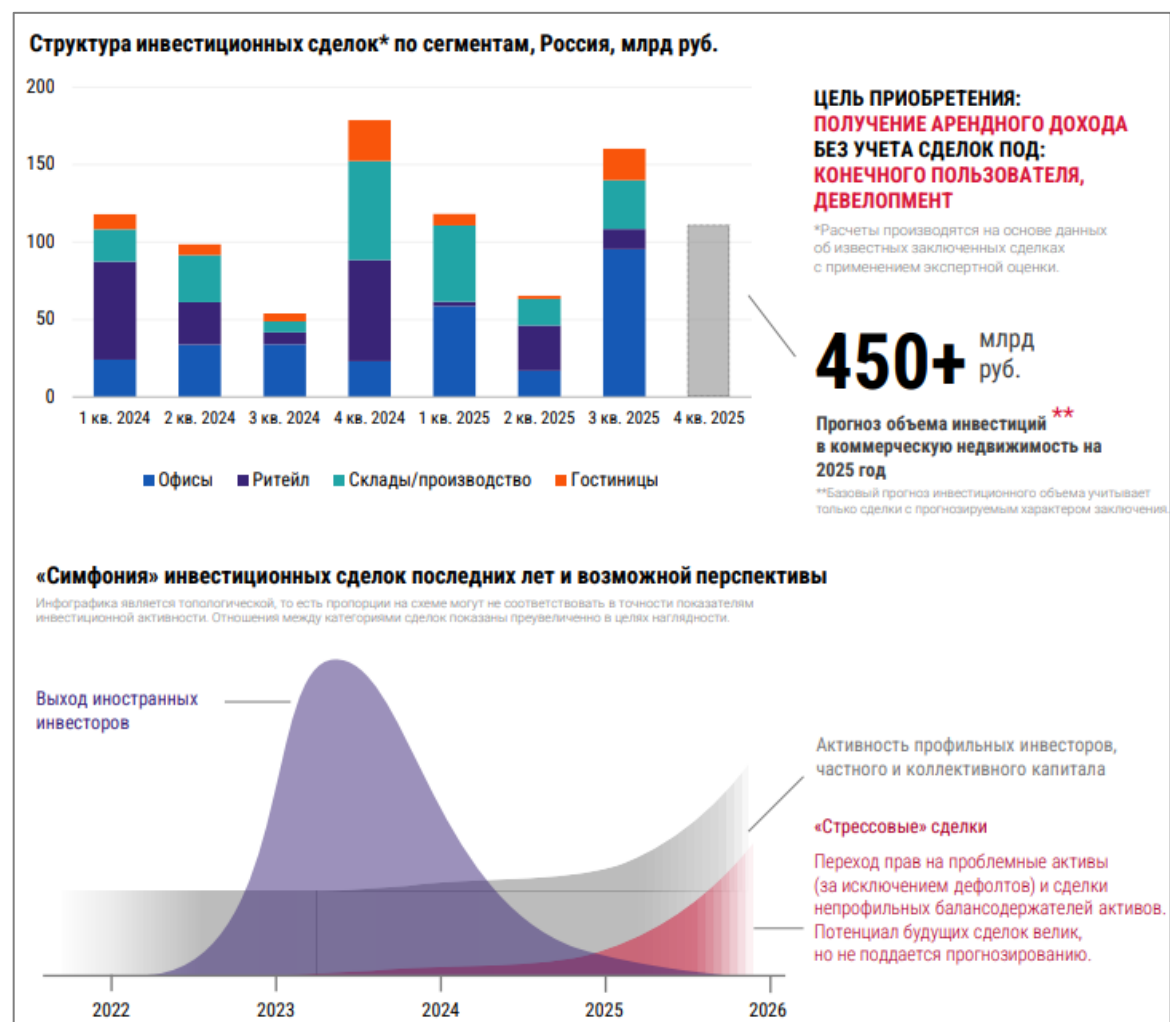
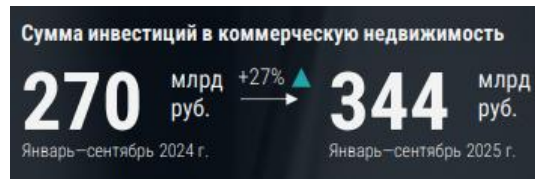
*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.

Инвестиционные сделки

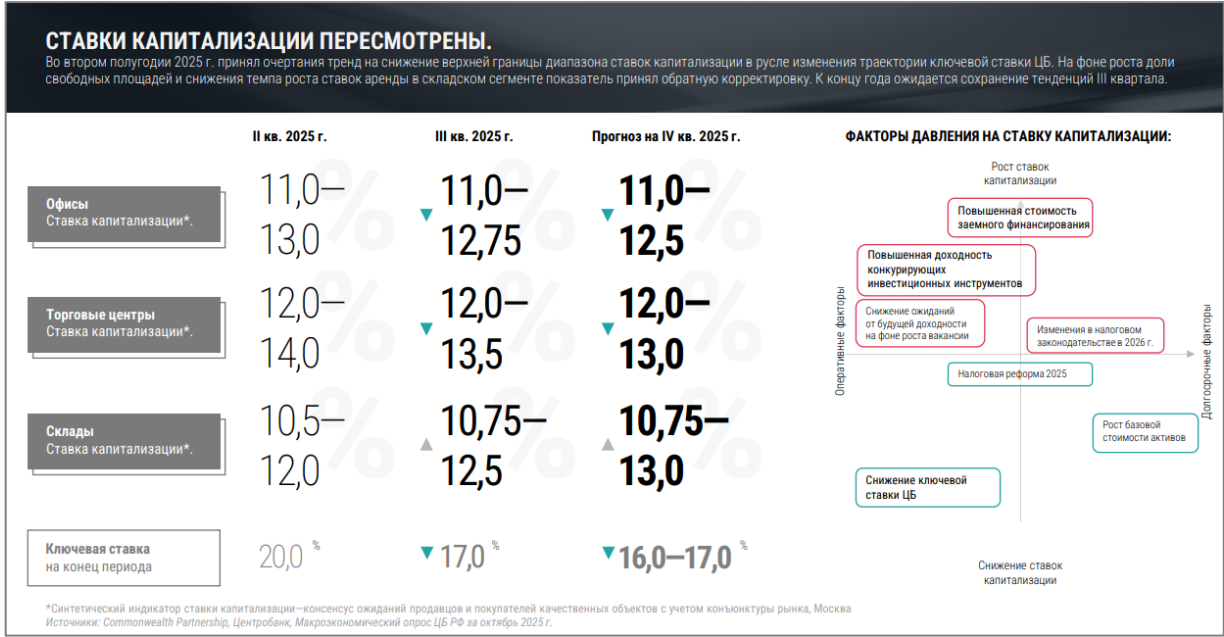
III квартал 2025 года показал контрсезонный рост инвестиционной активности. Драйверами роста выступили приобретения трофейных активов, форвардные сделки в складском сегменте и коллективные инвестиции. Лидерство по инвестициям одержал офисный сегмент.

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

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



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы⁶

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

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

20,9 МЛН КВ. М

Общее предложение
офисных площадей

4,7 %

Доля свободных площадей

957 ТЫС. КВ. М

Сумма купленных и
арендованных площадей**

291 ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение
классы Prime, A, B

497 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

414 179 руб./
КВ. М

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

30 432 руб./
КВ. М / год

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

Индикатор в разбивке по классам:

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

Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

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

⁶ CMWP Marketbeat, Q3 2025

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

ПРОГНОЗ

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

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

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

Ключевые индикаторы. Москва (Классы А и В)

ТАБЛИЦА 15

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

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

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

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

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



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

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

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

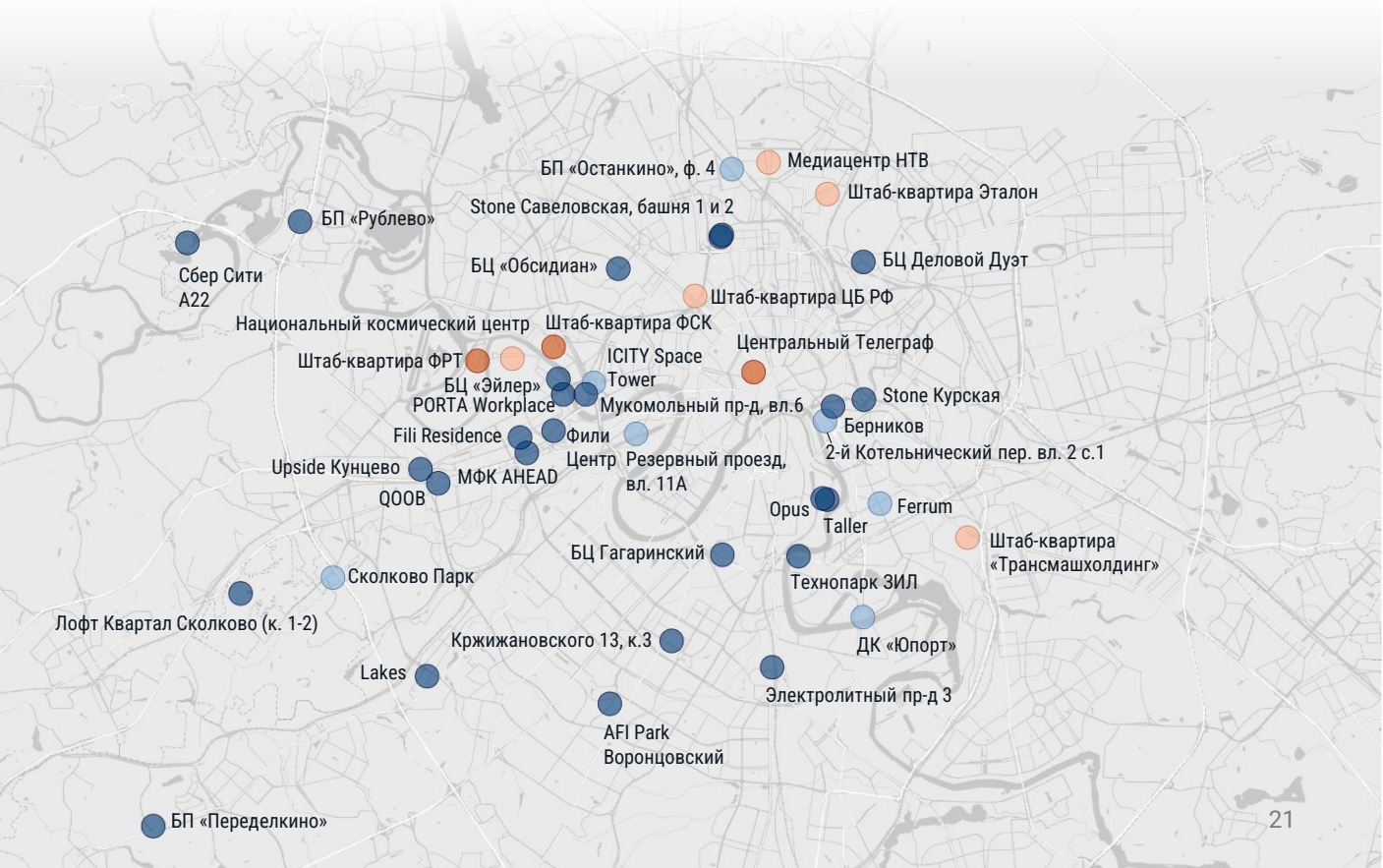
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ВВЕДЕННЫЕ И ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2025 ГОДУ ОБЪЕКТЫ

Классы Prime, A, B

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

Новое строительство, I–III кварталы 2025 г., классы Prime, A, B

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

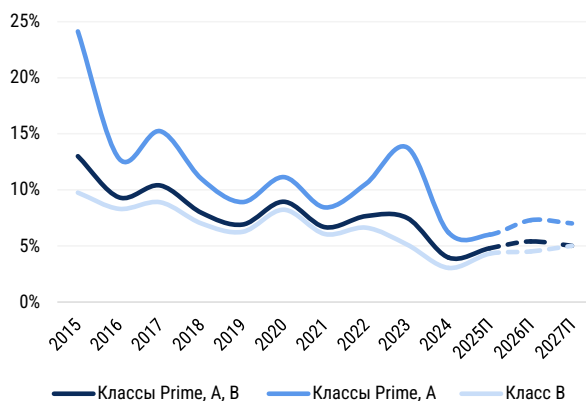


Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

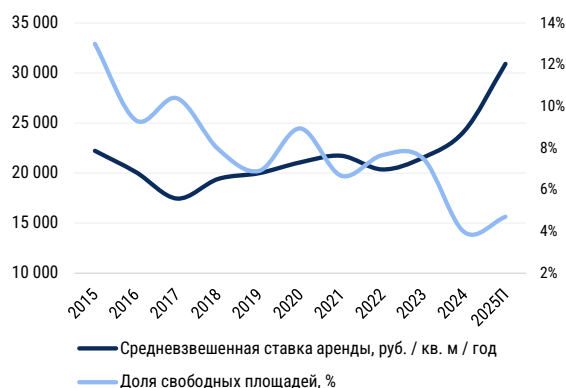
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

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

Доля свободных площадей, %



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



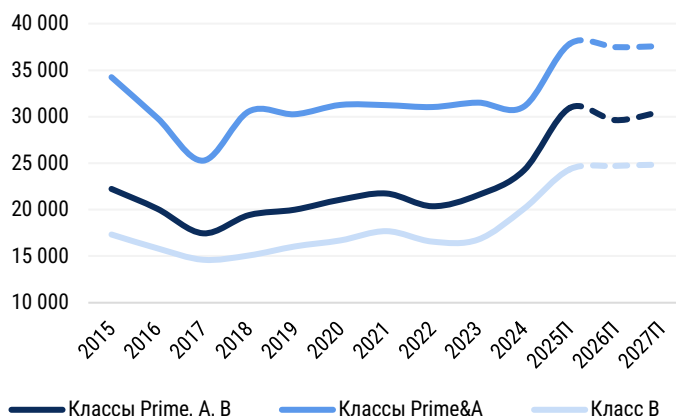
*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

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

СТАВКИ АРЕНДЫ

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

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



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

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

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

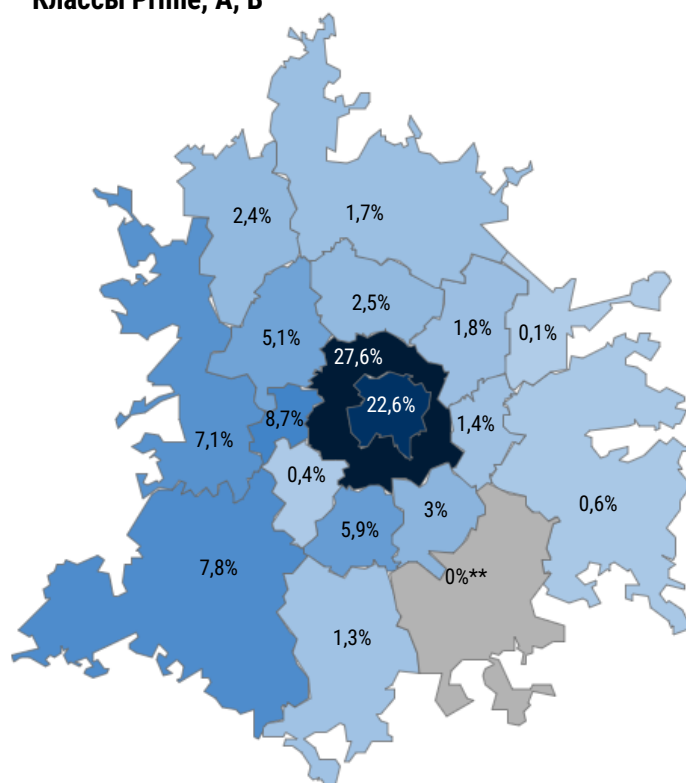
СПРОС

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

Распределение спроса по субагломерациям

Москвы, январь–сентябрь 2025 г.

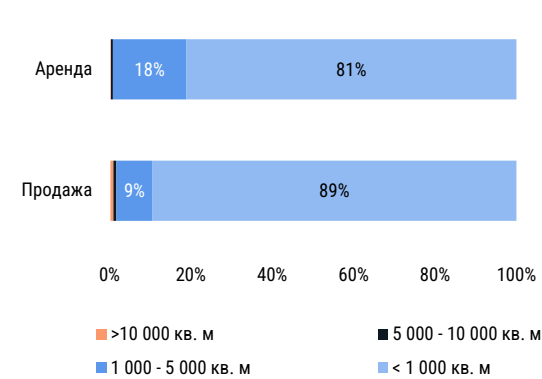
Классы Prime, А, В



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

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

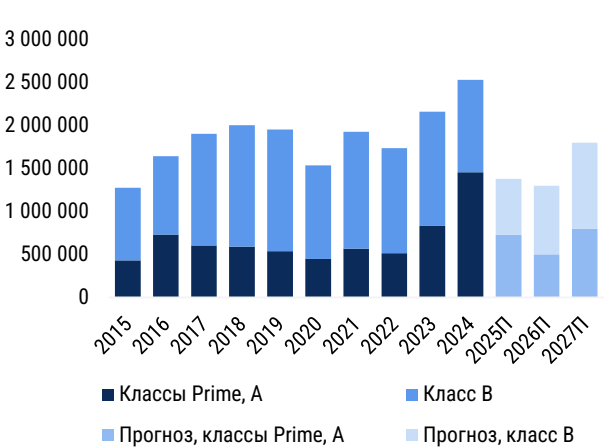
Распределение количества сделок* по площади, январь–сентябрь 2025 г., классы Prime, A, B, %



*Выборка включает 1380 сделок.

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Структура спроса по классам, кв. м



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

ПРОДАЖИ

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

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

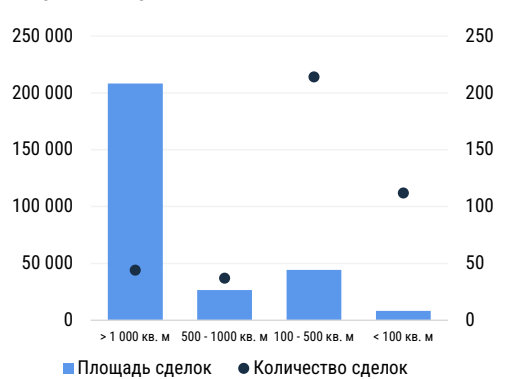
| | Классы Prime, A | Класс B | Классы Prime, A, B |
|---------------------------|-----------------|---------------|--------------------|
| Центральный деловой район | 486 610 ▲ 3% | 428 798 ▲ 22% | 461 240 ▲ 16% |
| Садовое кольцо – ТТК | 520 696 ▲ 30% | 262 288 ▲ 10% | 468 049 ▲ 14% |
| За пределами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

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

▲ Рост цены, %
▼ Снижение цены, %

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

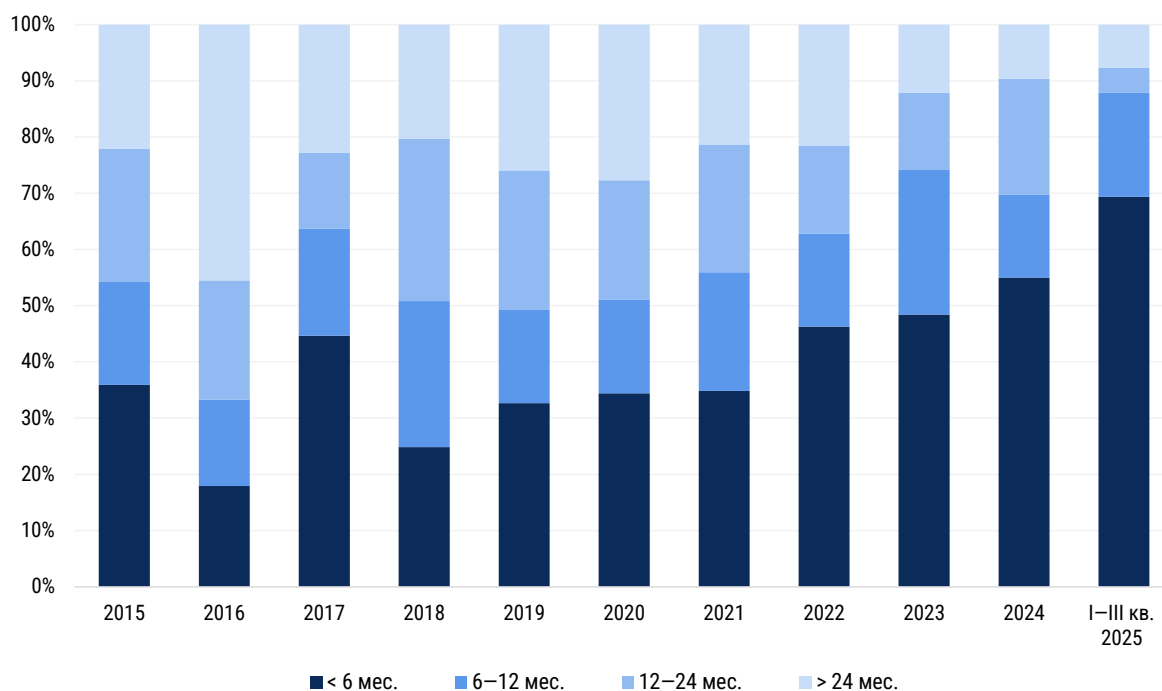
Структура закрытых сделок продажи в разбивке по площади и количеству, классы Prime, A, B январь–сентябрь 2025 г.



ПЕРИОД ЭКСПОЗИЦИИ: ЗАКРЫТЫЕ СДЕЛКИ

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

Структура экспозиции, классы Prime, A, B



Источник: Commonwealth Partnership

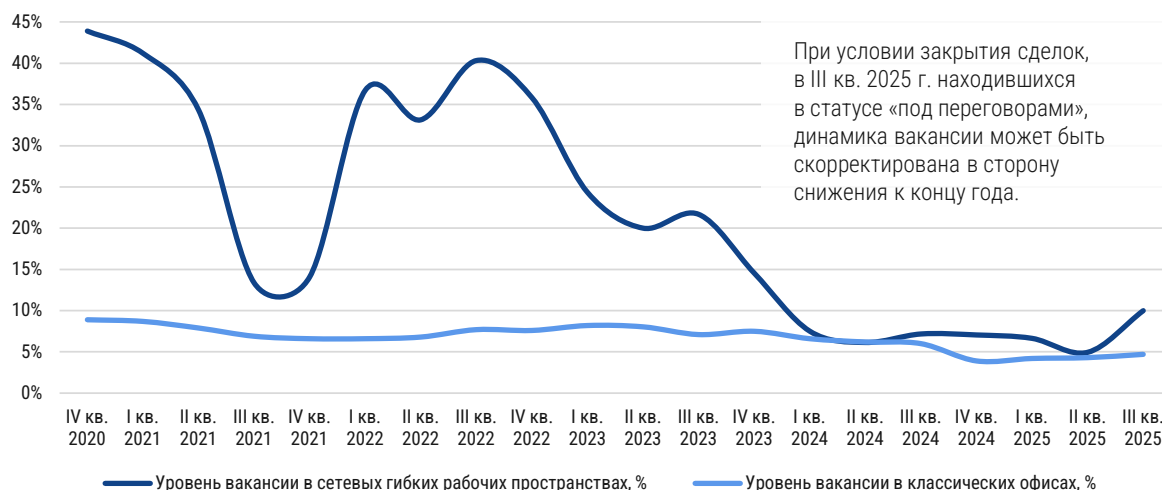
Структура экспозиции отражает распределение ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК ПО длительности нахождения ПЛОЩАДЕЙ В СТАТУСЕ «ВАКАНТНО» ДО ВЫХОДА ИЗ ЭКСПОЗИЦИИ. Периоды классифицируются по четырем диапазонам: до 6 месяцев, 6–12 месяцев, 12–24 месяца и свыше 24 месяцев.

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

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

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



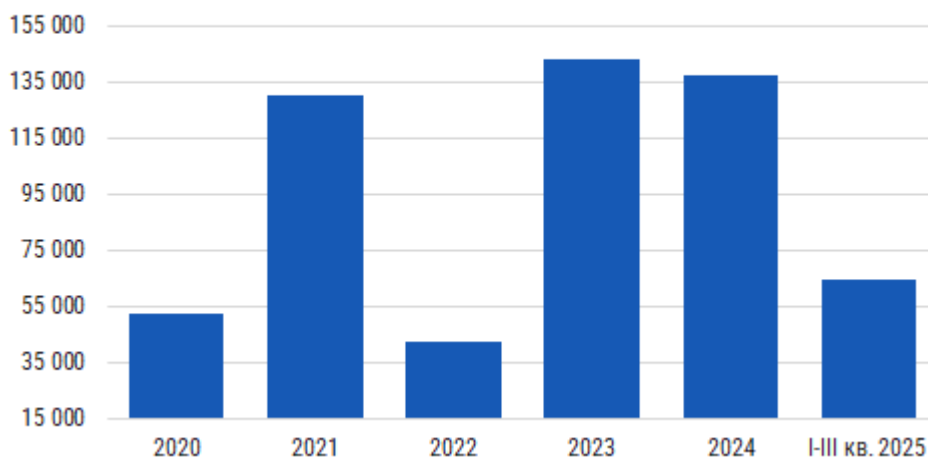
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

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

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

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

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



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

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

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

Сделки по продаже сопоставимых офисов

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

ТАБЛИЦА 16

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

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 486 000 – 666 667 р. за кв.м общей площади (не включая НДС, до применения корректировок).

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

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

ТАБЛИЦА 17

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

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

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды (для офисов класса А, В+ и В- по всей Москве) составила 28 164 руб./кв.м/год.
- По итогам 1 полугодия 2025 года рост средневзвешенной ставки аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 26%, а в некоторых деловых районах превысил 46%. До конца года стратегией большинства игроков рынка будет выжидательная позиция – как результат, мы не ожидаем значительных колебаний в значении ставок – рынок замер.
- Доля свободных офисных площадей составила 4,3%.

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

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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).

Арендная площадь

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

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

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

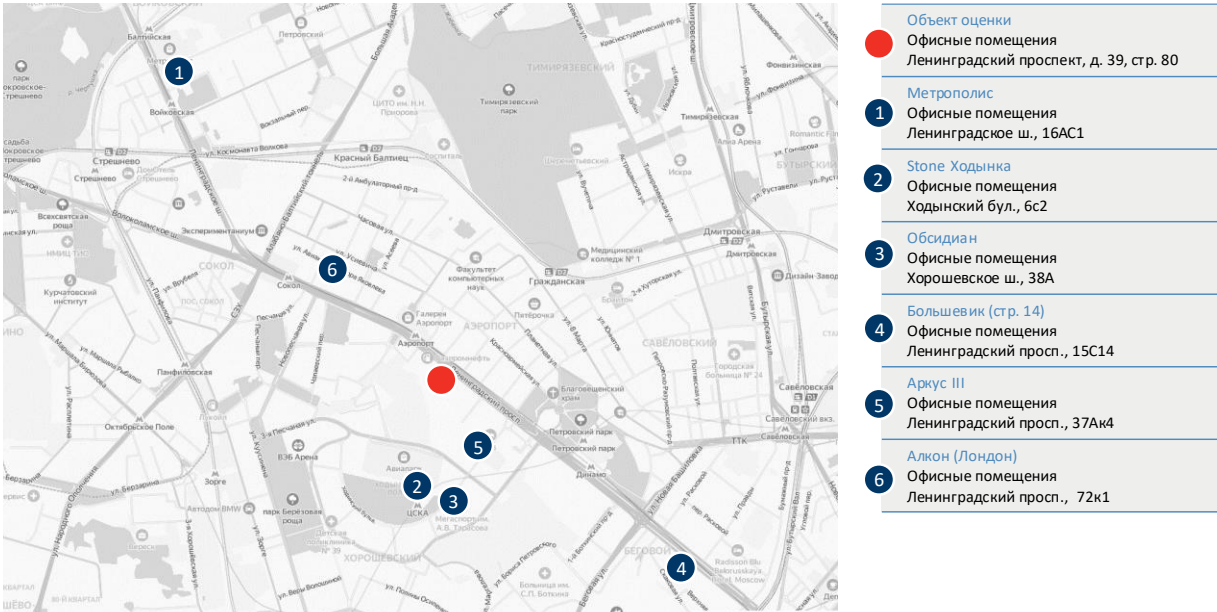
ТАБЛИЦА 18

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

| Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|---|---|
| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
| Фотография | | | | | | | |
| Название БЦ | БЦ «Окайтай» | Метрополис | Stone Ходынка | Обсидиан | Большевик (стр. 14) | Аркус III | Алкон (Лондон) |
| Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год | | 54 295 Р | 54 096 Р | 52 131 Р | 67 500 Р | 66 900 Р | 54 905 Р |
| Арендная площадь, кв.м | Блоки различной площади | 3 395 | 1 667 | 1 668 | 6 134 | 2 550 | 706 |
| Эксплуатационные расходы | | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Корректировки | | | | | | | |
| Статус | | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение |
| Площадь | Блоки различной площади | 3 395 | 1 667 | 1 668 | 6 134 | 2 550 | 706 |
| Адрес | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 6С2 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошевское ш., 38А | Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С14 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Ак4 | Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к1 |
| Удаленность от центра, км | 7 | 11 | 8 | 7 | 5 | 7 | 9 |
| Тип объекта | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А |
| Состояние и отделка | Хорошее | Хорошее | Без отделки | Без отделки | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Эксплуатационные расходы | | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Контакт | | +7 915 497-62-59 | +7 989 048-35-61 | +7 912 742-40-97 | +7 980 417-92-31 | +7 989 180-21-41 | +7 933 786-94-18 |
| Источник | Клиент | https://www.cian.ru/rent/commercial/3188801327miSearchSessionGuid=4e349434a9325549b62970d4ec56ba | https://www.cian.ru/rent/commercial/326308944/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/310315992/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/325405590/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/3192395547miSearchSessionGuid=fed8bd58aeeea2670a5ca9d5b3actb | https://www.cian.ru/rent/commercial/323929064/ |

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%⁷.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 17%, 5%, 0%, -11%, 0% и 9% соответственно.

Тип объекта

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

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 1, 4, 5 и 6, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам в отношении этих аналогов. В свою очередь, по имеющейся у нас информации, помещения Аналогов 2 и 3 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%⁹.

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРД-2025. В качестве корректировки для Аналогов 1-6 была принята средняя годовая величина

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

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

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

эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –6 500 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹⁰.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 19

| Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|---|---|
| Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | | | | | | | |
| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
| Фотография | | | | | | | |
| Название БЦ | БЦ «Скайлайт» | Метрополис | Stone Ходынка | Обсидиан | Большевик (стр. 14) | Аргус II | Алкан (Лондон) |
| Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год | | 54 295 Р | 54 098 Р | 52 131 Р | 67 500 Р | 66 900 Р | 54 965 Р |
| Арендная площадь, кв.м | Блоки различной площади | 3 395 | 1 687 | 1 688 | 6 134 | 2 550 | 706 |
| Эксплуатационные расходы | | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Корректировки | | | | | | | |
| Статус | | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение |
| Корректировка, % | | -10,75% | -10,75% | -10,75% | -10,75% | -10,75% | -10,75% |
| Скорректированная стоимость, р. | | 48 458 Р | 48 283 Р | 46 527 Р | 60 244 Р | 59 708 Р | 49 056 Р |
| Площадь | Блоки различной площади | 3 395 | 1 687 | 1 688 | 6 134 | 2 550 | 706 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, р. | | 48 458 Р | 48 283 Р | 46 527 Р | 60 244 Р | 59 708 Р | 49 056 Р |
| Адрес | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 16АС1 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 6С2 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошевское ш., 38А | Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 15С14 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский просп., 37Аи4 | Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72, к1 |
| Удаленность от центра, км | 7 | 11 | 8 | 7 | 5 | 7 | 9 |
| Корректировка, % | | 17% | 5% | 0% | -11% | 0% | 9% |
| Скорректированная стоимость, р. | | 56 457 Р | 50 512 Р | 46 527 Р | 53 768 Р | 59 708 Р | 53 405 Р |
| Тип объекта | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, р. | | 56 457 Р | 50 512 Р | 46 527 Р | 53 768 Р | 59 708 Р | 53 405 Р |
| Состояние и отделка | Хорошее | Хорошее | Без отделки | Без отделки | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка, % | - | 0% | 11% | 11% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 56 457 Р | 56 068 Р | 51 645 Р | 53 768 Р | 59 708 Р | 53 405 Р |
| Эксплуатационные расходы | | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Корректировка | - | -6 500 Р | -6 500 Р | -6 500 Р | -6 500 Р | -6 500 Р | -6 500 Р |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 49 957 Р | 49 568 Р | 45 145 Р | 47 268 Р | 53 208 Р | 46 905 Р |
| Контакт | | +7 915 497-62-59 | +7 989 048-35-61 | +7 912 742-40-97 | +7 980 417-92-31 | +7 989 180-21-41 | +7 933 786-94-18 |
| Источник | Клиент | https://www.cian.ru/rent/commercial/31886132/?mSearchSessionGuid=4e34f4343ab9325d46b8e2970d4ec596a | https://www.cian.ru/rent/commercial/326308944/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/310315992/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/325405590/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/319239554/?mSearchSessionGuid=fed8bd5aaaeaa2670a5ca9d8b3ac1b | https://www.cian.ru/rent/commercial/323929064/ |
| Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м. р. Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл.расх.) | 48 675 Р | | | | | | |
| | 48 700 Р | | | | | | |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 48 700 р./кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке





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

¹⁰ СРД-2025, стр. 25

ТАБЛИЦА 20

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

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

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

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

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

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

ТАБЛИЦА 21

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Фотография |  |  |  |  |
| Название | БЦ «Скайлайт» | н/д | ЖК "ВТБ Арена Парк" | н/д |
| Площадь м/м в кв.м | 2 121 | 19,0 | 18,0 | 15,0 |
| Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС) | - | 25 000 Р | 25 000 Р | 25 000 Р |
| Арендная ставка, р за м/м в год | - | 300 000 Р | 300 000 Р | 300 000 Р |
| Эксплуатационные расходы | - | Включены | Включены | Включены |
| Количество м/м | | 1 | 1 | 1 |
| Корректировки | | | | |
| Статус | - | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение |
| Корректировка, % | - | -10,75% | -10,75% | -10,75% |
| Скорректированная арендная ставка, р. | - | 267 750 Р | 267 750 Р | 267 750 Р |
| Адрес | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ходынский бул., 15 | Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36с40 | Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 66К2 |
| Удаленность от центра, км | 7 | 9 | 6 | 8 |
| Корректировка, % | - | 9% | -5% | 5% |
| Скорректированная арендная ставка, р. | - | 291 488 Р | 254 157 Р | 280 111 Р |
| Тип объекта | Парковочные места на подземной стоянке | Парковочные места на подземной стоянке | Парковочные места на подземной стоянке | Парковочные места на подземной стоянке |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная арендная ставка, р. | - | 291 488 Р | 254 157 Р | 280 111 Р |
| Состояние | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная арендная ставка, р. | - | 291 488 Р | 254 157 Р | 280 111 Р |
| Эксплуатационные расходы | | Включены | Включены | Включены |
| Корректировка | - | -46 504 Р | -46 504 Р | -46 504 Р |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 244 983 Р | 207 652 Р | 233 607 Р |
| Контакт | | +7 916 376-02-19 | +7 989 841-72-98 | +7 923 079-09-22 |
| Источник | Клиент | https://www.cian.ru/rent/commercial/325094808/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/280354034/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/320093005/ |
| Средняя арендная ставка, р. за м/м в год | 228 748 Р | | | |
| Арендная ставка (округленно) | 228 700 Р | | | |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 228 700 р. за м/м в год (округленно, без учета операционных расходов и НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России¹³), как представлено в таблице ниже:

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

ТАБЛИЦА 22

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

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 11 607,16 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади¹⁴). 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.

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете операционных расходов на 2025 г. в отношении всех оцениваемых помещений, который составляет 3 471 р.¹⁵ за 1 кв.м общей площади в год (без учета НДС, налога на имущество и арендной платы за землю).

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

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

ТАБЛИЦА 23

| Объект | Кадастровая стоимость, р. |
|---|---------------------------|
| Оцениваемые помещения (общей площадью 12 413,2 кв.м), включая: | 1 388 521 474 |
| • Офисные помещения (общей площадью 10 292,1 кв.м) | • 1 223 931 268 |
| • 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 постпрогнозном периоде.

¹⁴ По стандартам BOMA

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

Ставка дисконтирования

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

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая составляет 4,17%¹⁶.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 3,90%¹⁷.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 2,75%.

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

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

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

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

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

ТАБЛИЦА 24

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

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

ТАБЛИЦА 25

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

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

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

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

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки составила 5 940 000 000 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.

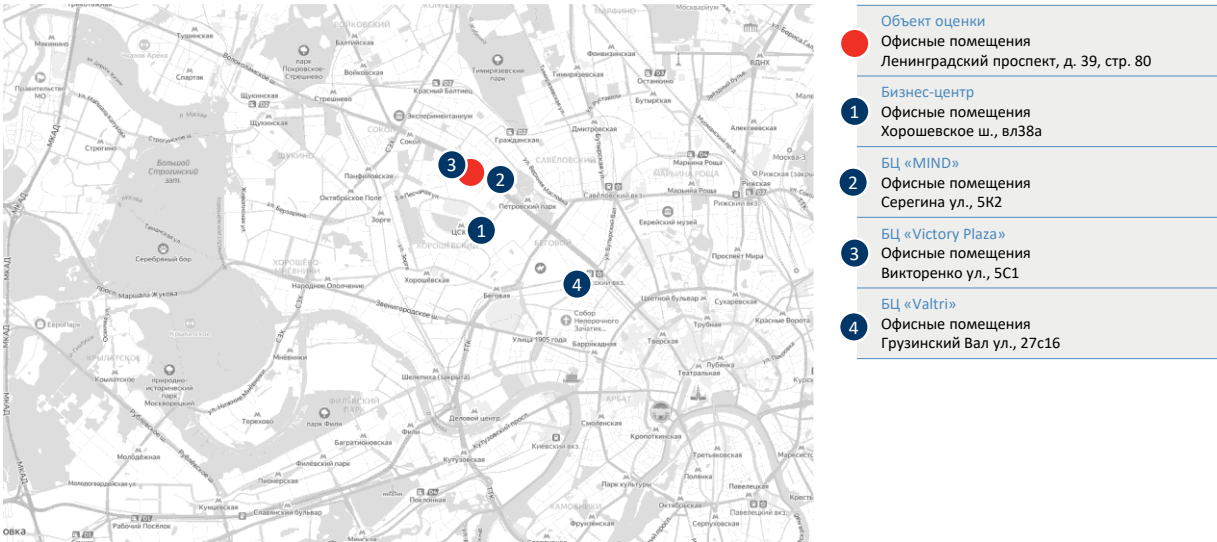
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 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 «Скайпайт» | Обсидиан | MIND | Victory Plaza | Valtri |
| Цена, р. (без НДС) | - | 4 782 142 800 Р | 958 192 598 Р | 300 000 000 Р | 5 842 077 510 Р |
| Общая площадь, кв.м | 10 292,1 | 9 840 | 1 959 | 450 | 9 585 |
| Цена за 1 кв.м, р. | - | 486 000 Р | 489 098 Р | 666 667 Р | 609 502 Р |
| Корректировки | | | | | |
| Статус | | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение |
| Площадь | 10 292 | 9 840 | 1 959 | 450 | 9 585 |
| Адрес | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., вл38а | Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2 | Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, 5С1 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Грузинский Вал, 27с16 |
| Удаленность от центра, км | 7 | 7 | 7 | 8 | 4 |
| Класс объекта | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса В+ | Офисные помещения класса А |
| Состояние | Хорошее | Хорошее | В стадии строительства - ввод в 2029 г. | Хорошее | В стадии строительства - ввод в 2027 г. |
| Отделка | Есть | Нет | Нет | Есть | Нет |
| Имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Контакт | | +7 923 072-03-17 | +7 923 072-65-39 | +7 989 048-35-61 | +7 985 158-20-12 |
| Источник | Клиент | https://www.cian.ru/sale/commercial/302872563/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/319266396/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/325250438/ |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

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

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Класс объекта

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

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

Состояние

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

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

Отделка

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 2 и 4 находятся в состоянии без отделки (тогда как помещения Объекта оценки имеют высококачественную отделку, в связи с чем к ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10%²¹.

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

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

²⁰ ABN Group – 2026, стр. 36

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

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

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

Имущественные права

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

ТАБЛИЦА 27

Сравнительный Подход

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

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| Фотография |  |  |  |  |  |
| Название БЦ | БЦ «Скайпайт» | Обсидиан | MIND | Victory Plaza | Valtri |
| Цена, р. (без НДС) | - | 4 782 142 800 Р | 958 192 598 Р | 300 000 000 Р | 5 842 077 510 Р |
| Общая площадь, кв.м | 10 292,1 | 9 840 | 1 959 | 450 | 9 585 |
| Цена за 1 кв.м, р. | - | 486 000 Р | 489 098 Р | 666 667 Р | 609 502 Р |
| Корректировки | | | | | |
| Статус | | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение |
| Корректировка, % | | -10,94% | -10,94% | -10,94% | -10,94% |
| Скорректированная стоимость, р. | | 432 832 Р | 435 591 Р | 593 733 Р | 542 823 Р |
| Площадь | 10 292 | 9 840 | 1 959 | 450 | 9 585 |
| Корректировка, % | - | -0,5% | -17% | -29% | -1% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 430 697 Р | 362 936 Р | 420 794 Р | 538 589 Р |
| Адрес | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошевское ш., вл38а | Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Серегина, 5К2 | Москва, САО, р-н Хорошёвский, ул. Викторенко, 5С1 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Грузинский Вал, 27с16 |
| Удаленность от центра, км | 7 | 7 | 7 | 8 | 4 |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 7% | -24% |
| Скорректированная стоимость, р. | | 430 697 Р | 362 936 Р | 448 828 Р | 411 027 Р |
| Класс объекта | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса А | Офисные помещения класса В+ | Офисные помещения класса А |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 11% | 0% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 430 697 Р | 362 936 Р | 498 199 Р | 411 027 Р |
| Состояние | Хорошее | Хорошее | В стадии строительства - ввод в 2029 г. | Хорошее | В стадии строительства - ввод в 2027 г. |
| Цена за 1 кв.м, р. | - | 0% | 16% | 0% | 5% |
| Корректировки | - | 430 697 Р | 420 143 Р | 498 199 Р | 431 578 Р |
| Отделка | Есть | Нет | Нет | Есть | Нет |
| Корректировка, % | - | 10% | 10% | 0% | 10% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 473 767 Р | 462 158 Р | 498 199 Р | 474 736 Р |
| Имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 473 767 Р | 462 158 Р | 498 199 Р | 474 736 Р |
| Контакт | | +7 923 072-03-17 | +7 923 072-65-39 | +7 989 048-35-61 | +7 985 158-20-12 |
| Источник | Клиент | https://www.cian.ru/sale/commercial/302872563/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/325488821/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/319266396/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/325250438/ |
| Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р. | 477 215 Р | | | | |
| Рыночная стоимость (округленно), р. | 4 912 000 000 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 4 912 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

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

ТАБЛИЦА 28

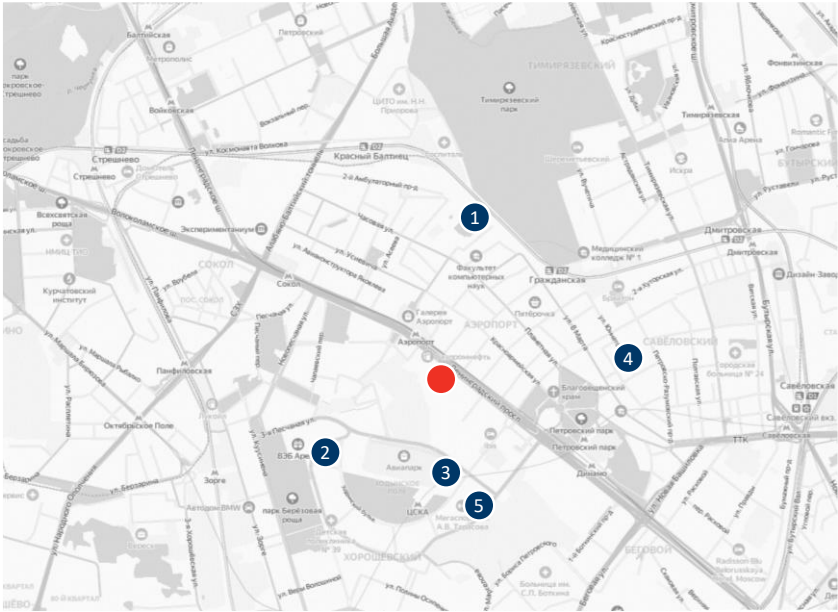
Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

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

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Фотография |  |  |  |  |  |  |
| Башня | БЦ «Скайгайт» | н/д | ЖК «Северная Корона» | ЖК Лайнер Восток | ЖК «Петровский Парк» | ЖК Лица |
| Цена на подземную парковку, р. (без НДС) | - | 3 770 492 Р | 3 327 123 Р | 3 278 689 Р | 3 278 689 Р | 3 688 525 Р |
| Площадь м/м в кв.м | 1 468,4 | 13,1 | 17,7 | 18,0 | 17,5 | 12,0 |
| Количество м/м | 124 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена за 1 м/м, р. (без НДС) | - | 3 770 492 Р | 3 327 123 Р | 3 278 689 Р | 3 278 689 Р | 3 688 525 Р |
| Корректировки | | | | | | |
| Статус | - | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение |
| Количество м/м | 124 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Адрес | Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняховского, 19 | Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12 | Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2 | Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юннатов, 4кА | Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Сухого, 2к1 |
| Удаленность от центра, км | 7 | 8 | 9 | 8 | 7 | 7 |
| Тип объекта | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке |
| Состояние | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Контактный телефон | | +7 985 542-32-05 | +7 931 554-79-02 | +7 985 002-74-28 | +7 916 714-12-83 | +7 936 705-76-80 |
| Источник | Клиент | https://www.cian.ru/sale/commercial/322292096/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/186883162/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/313312580/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/318938975/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/321820490/ |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

Корректировка на площадь или размер сделки

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

Ввиду того, что анализируемый Объект представляет собой 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-2025²⁴.

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

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

ТАБЛИЦА 29

Анализ рыночной стоимости 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 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Фотография |  |  |  |  |  |  |
| Бащня | БЦ «Скайгайт» | н/д | ЖК «Северная Корона» | ЖК Лайнер Восток | ЖК «Петровский Парк» | ЖК Лица |
| Цена на подземную парковку, р. (без НДС) | - | 3 770 492 Р | 3 327 123 Р | 3 278 689 Р | 3 278 689 Р | 3 688 525 Р |
| Площадь м/м в кв.м | 1 468,4 | 13,1 | 17,7 | 18,0 | 17,5 | 12,0 |
| Количество м/м | 124 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена за 1 м/м, р. (без НДС) | - | 3 770 492 Р | 3 327 123 Р | 3 278 689 Р | 3 278 689 Р | 3 688 525 Р |
| Корректировки | | | | | | |
| Статус | - | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение | Текущее предложение |
| Корректировка, % | - | -10,94% | -10,94% | -10,94% | -10,94% | -10,94% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 3 358 000 Р | 2 963 136 Р | 2 920 000 Р | 2 920 000 Р | 3 285 000 Р |
| Количество м/м | 124 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка, % | - | -25% | -25% | -25% | -25% | -25% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 2 518 500 Р | 2 222 352 Р | 2 190 000 Р | 2 190 000 Р | 2 463 750 Р |
| Адрес | Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80 | Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняховского, 19 | Москва, САО, р-н Хорошевский, проезд Березовой Рощи, 12 | Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2 | Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Юнатов, 4кА | Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Сухого, 2к1 |
| Удаленность от центра, км | 7 | 8 | 9 | 8 | 7 | 7 |
| Корректировка, % | - | 7% | 13% | 7% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 2 686 285 Р | 2 509 167 Р | 2 335 900 Р | 2 190 000 Р | 2 463 750 Р |
| Тип объекта | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке | Парковочные места на подземной парковке |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 2 686 285 Р | 2 509 167 Р | 2 335 900 Р | 2 190 000 Р | 2 463 750 Р |
| Состояние | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, р. | - | 2 686 285 Р | 2 509 167 Р | 2 335 900 Р | 2 190 000 Р | 2 463 750 Р |
| Контактный телефон | | +7 985 542-32-05 | +7 931 554-79-02 | +7 985 002-74-28 | +7 916 714-12-83 | +7 936 705-78-80 |
| Источник | Клиент | https://www.cian.ru/sale/commercial/322292096/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/1186883162/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/1313312580/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/1318938975/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/1321820490/ |
| Средняя стоимость, р. за м/м | 2 437 020 Р | | | | | |
| Рыночная стоимость парковки (округленно), р. | 302 000 000 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 302 000 000 р. (округленно, не включая НДС), или 205 666 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 205 666 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 134 000 000 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 5 348 000 000 р. (не включая НДС).

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 30

| Подход | Результат, рублей (без учета НДС) |
|----------------------|-----------------------------------|
| Затратный подход | Не применялся |
| Доходный подход | 5 940 000 000 р. |
| Сравнительный подход | 5 348 000 000 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 5 644 000 000 р.

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 454 677 р. за кв.м общей площади (в соответствии с обмерами БТИ) и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5 644 000 000 руб.

Пять миллиардов шестьсот сорок четыре миллиона рублей

или

454 677 руб. за 1 кв.м общей площади помещений²⁵

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

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

²⁵ В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 428 613 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 281 267 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 3 914 808 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 31

| № | 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 | 812 357 063,0 |
| 2 | 77:09:0005008:3612 | Офис | 1 772,0 | 210 779 471 | 856 766 968,0 |
| 3 | 77:09:0005008:3611 | Офис | 971,8 | 116 532 629 | 473 676 620,0 |
| 4 | 77:09:0005008:3694 | Офис | 971,4 | 112 097 147 | 455 647 471,0 |
| 5 | 77:09:0005008:3633 | Офис | 971,2 | 119 518 815 | 485 814 734,0 |
| 6 | 77:09:0005008:3729 | Офис | 971,1 | 119 507 198 | 485 767 514,0 |
| 7 | 77:09:0005008:3731 | Офис | 960,5 | 118 276 085 | 480 763 343,0 |
| 8 | 77:09:0005008:3724 | Офис | 956,1 | 117 764 826 | 478 685 198,0 |
| 9 | 77:09:0005008:3593 | Офис | 941,0 | 109 601 230 | 445 502 179,0 |
| 10 | 77:09:0005008:3660 | Подсобное помещение | 135,1 | 9 076 572 | 36 894 043,5 |
| 11 | 77:09:0005008:3665 | Подсобное помещение | 128,6 | 8 754 503 | 35 584 912,0 |
| 12 | 77:09:0005008:3614 | Подсобное помещение | 110,1 | 7 603 371 | 30 905 840,5 |
| 13 | 77:09:0005008:3638 | Паркинг | 97,6 | 9 208 621 | 37 430 789,0 |
| 14 | 77:09:0005008:3711 | Паркинг | 96,7 | 9 128 484 | 37 105 053,0 |
| 15 | 77:09:0005008:3750 | Паркинг | 74,2 | 7 110 142 | 28 900 988,0 |
| 16 | 77:09:0005008:3641 | Паркинг | 73,2 | 7 019 701 | 28 533 365,0 |
| 17 | 77:09:0005008:3582 | Подсобное помещение | 68,1 | 4 817 560 | 19 582 203,0 |
| 18 | 77:09:0005008:3677 | Паркинг | 62,1 | 4 393 106 | 17 856 899,0 |
| 19 | 77:09:0005008:3590 | Паркинг | 49,8 | 3 522 974 | 14 320 025,0 |
| 20 | 77:09:0005008:3602 | Паркинг | 49,6 | 3 508 825 | 14 262 515,0 |
| 21 | 77:09:0005008:3646 | Паркинг | 49,3 | 3 487 602 | 14 176 250,0 |
| 22 | 77:09:0005008:3626 | Паркинг | 49,2 | 4 825 325 | 19 613 765,0 |
| 23 | 77:09:0005008:3606 | Паркинг | 49,1 | 4 816 071 | 19 576 149,0 |
| 24 | 77:09:0005008:3603 | Паркинг | 48,5 | 4 760 526 | 19 350 374,0 |

| № | 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 | 13 658 659,0 |
| 26 | 77:09:0005008:3667 | Подсобное помещение | 42,0 | 2 971 182 | 12 077 129,5 |
| 27 | 77:09:0005008:3664 | Подсобное помещение | 40,7 | 2 879 217 | 11 703 314,0 |
| 28 | 77:09:0005008:3772 | Паркинг | 38,0 | 3 781 696 | 15 371 668,0 |
| 29 | 77:09:0005008:3714 | Паркинг | 37,5 | 3 734 732 | 15 180 773,0 |
| 30 | 77:09:0005008:3627 | Паркинг | 37,3 | 2 638 693 | 10 725 641,0 |
| 31 | 77:09:0005008:3654 | Паркинг | 37,2 | 2 631 619 | 10 696 886,0 |
| 32 | 77:09:0005008:3791 | Паркинг | 37,2 | 2 631 619 | 10 696 886,0 |
| 33 | 77:09:0005008:3622 | Паркинг | 37,1 | 2 624 545 | 10 668 131,0 |
| 34 | 77:09:0005008:3637 | Паркинг | 37,1 | 2 624 545 | 10 668 131,0 |
| 35 | 77:09:0005008:3682 | Паркинг | 37,1 | 2 624 545 | 10 668 131,0 |
| 36 | 77:09:0005008:3745 | Паркинг | 36,6 | 3 650 107 | 14 836 793,0 |
| 37 | 77:09:0005008:3763 | Подсобное помещение | 33,9 | 2 398 169 | 9 747 969,0 |
| 38 | 77:09:0005008:3589 | Подсобное помещение | 31,7 | 2 242 535 | 9 115 357,5 |
| 39 | 77:09:0005008:3594 | Подсобное помещение | 31,3 | 2 214 238 | 9 000 337,0 |
| 40 | 77:09:0005008:3647 | Паркинг | 30,9 | 2 185 941 | 8 885 317,0 |
| 41 | 77:09:0005008:3653 | Паркинг | 30,9 | 2 185 941 | 8 885 317,0 |
| 42 | 77:09:0005008:3631 | Паркинг | 28,5 | 2 016 160 | 8 195 195,0 |
| 43 | 77:09:0005008:3636 | Паркинг | 28,5 | 2 016 160 | 8 195 195,0 |
| 44 | 77:09:0005008:3610 | Паркинг | 25,7 | 1 818 081 | 7 390 053,0 |
| 45 | 77:09:0005008:3669 | Паркинг | 25,0 | 1 768 561 | 7 188 768,0 |
| 46 | 77:09:0005008:3618 | Паркинг | 24,9 | 1 761 487 | 7 160 013,0 |
| 47 | 77:09:0005008:3645 | Паркинг | 24,8 | 1 754 413 | 7 131 258,0 |
| 48 | 77:09:0005008:3668 | Паркинг | 24,3 | 1 719 041 | 6 987 482,0 |
| 49 | 77:09:0005008:3691 | Паркинг | 24,0 | 1 697 819 | 6 901 217,0 |
| 50 | 77:09:0005008:3690 | Паркинг | 23,6 | 1 669 522 | 6 786 197,0 |
| 51 | 77:09:0005008:3706 | Паркинг | 23,6 | 1 669 522 | 6 786 197,0 |
| 52 | 77:09:0005008:3800 | Паркинг | 23,6 | 1 669 522 | 6 786 197,0 |
| 53 | 77:09:0005008:3776 | Паркинг | 23,4 | 1 655 373 | 6 728 687,0 |
| 54 | 77:09:0005008:3670 | Подсобное помещение | 18,4 | 1 301 661 | 5 290 933,0 |

| № | Кадастровый номер | Назначение | Площадь БТИ, кв.м | Кадастровая стоимость, р. | Справедливая стоимость, р. |
|----|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|
| 55 | 77:09:0005008:3666 | Подсобное помещение | 12,8 | 905 503 | 3 680 649,0 |
| 56 | 77:09:0005008:3591 | Паркинг | 12,4 | 877 206 | 3 565 629,0 |
| 57 | 77:09:0005008:3959 | Паркинг | 12,4 | 877 206 | 3 565 629,0 |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

В разбивке по компонентам итоговая удельная стоимость офисных помещений составляет 428 613 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, удельная стоимость подсобных помещений составляет 281 267 руб. за 1 кв.м арендопригодной площади, а удельная стоимость паркинга – 3 914 808 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

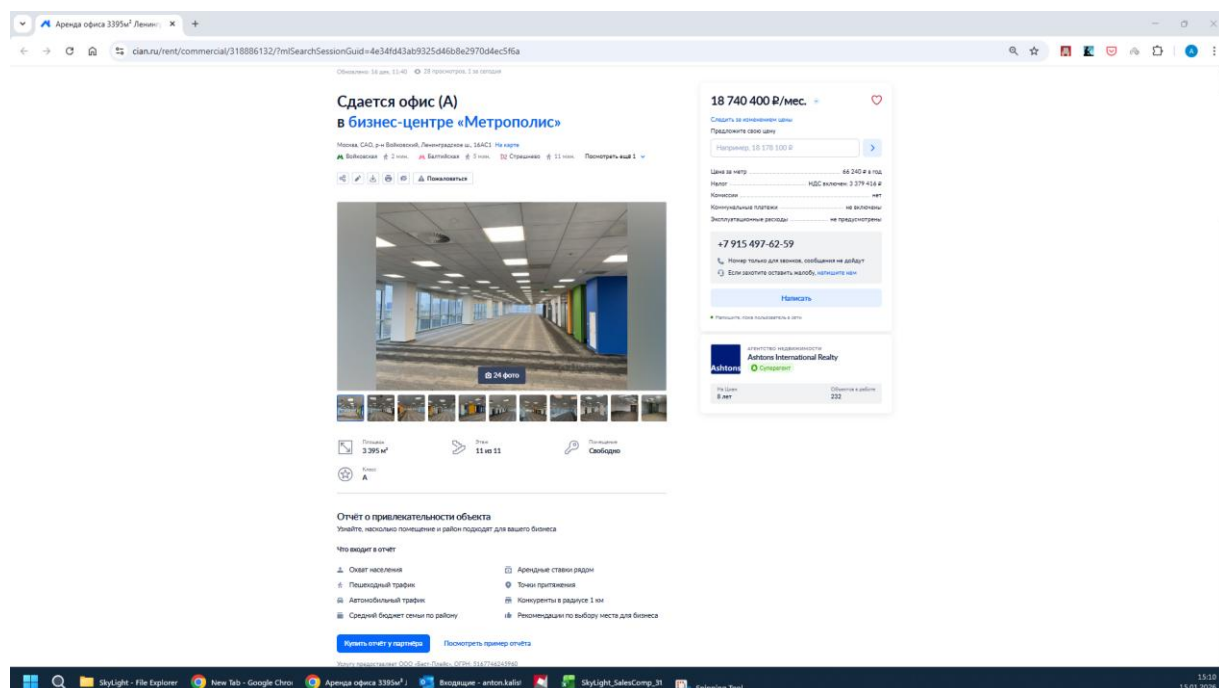
- Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
- Дж. Фридман, Н.Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995г.
- Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 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

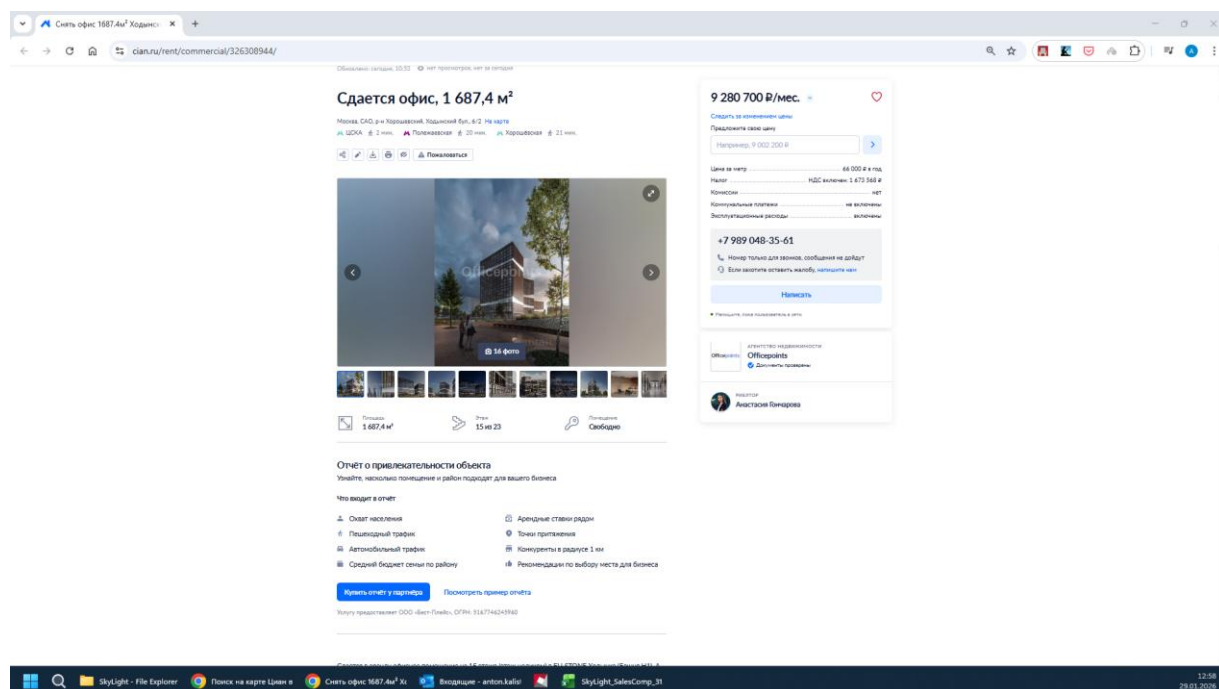
Аналог 1

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



Аналог 2

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



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

Аналог 3

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

Снять офис от 1478 до 1688 м²

clan.ru/rent/commercial/310315992/

Объявлено 17 авг, 15:21 · 393 просмотра, нет закладок

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

Москва, САО, р-н Хорошево-Мневское, Хорошевское ш., 38А. На карте

УЦХА 6 12 км · Автозаправка 6 17 км · Парковка выд 1

[Посмотреть на карте](#)

1478 - 1688 м² · Этаж 2 из 5 · Площадь 18 мест

[Пополнить объявление](#)

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
- Тонус предложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Узнать отчет у партнера](#) · [Посмотреть пример отчета](#)

7 833 400 – 8 946 400 Р/мес.

[Ссылка на изменение цены](#)
 Предложить свою цену
 Например, 8 478 000 Р

Цена за метр от 67 600 руб./м²
 Налог НДС включен 1 433 344 руб.
 Комиссия 447
 Компенсируемые платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 912 742-40-97

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

Написать

Всегда отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМОСТИ
CORE.XP
 документы проверены

По делу 8 лет
 Оценка в работе 262

эксперт
 Офисная Независимость

Доступно 4 площади

| | |
|-------------------|--|
| 1478 м² 4 этаж | 7 833 400 Р/мес. 67 600 руб./м² + НДС |
| 1688 м² 2 этаж | 8 946 400 Р/мес. 82 600 руб./м² + НДС |
| 1688 м² 2 этаж | 8 946 400 Р/мес. 82 600 руб./м² + НДС |
| 1688 м² 4 этаж | 8 946 400 Р/мес. 82 600 руб./м² + НДС |

Предлагается и аренда офиса в премиальном бизнес-центре класса А на Хорошевском поле под управлением профессионального оператора сервисных офисов полного цикла. Планируемая дата ввода в эксплуатацию – июль/июль 2025 года.

ВАЖНО: БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ, ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА.

Узнать больше

Напишите автору

[Связаться со мной](#) · [Запросить презентацию](#) · [Мои новые фото](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 912 742-40-97

Осталось вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия аренды

| | |
|----------------|---------------|
| Предполагаемая | 1 месяц |
| Тип аренды | Прямая аренда |
| Срок аренды | Длительный |

Аналог 4

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

Сдается офис (А)

Москва, САО, р-н Басовский, Ленинградский просп., 35С14 На карте
 Вокзалы: 10 мин. Вокзалы: 10 мин. Дистанция: 10 мин.

Площадь: 6134 м². Этаж: 5 из 5. Планировка: Свободно.

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

Что входит в отчёт:

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

Получить отчёт у партнера. Просмотреть пример отчёта

Получить консультацию ООО «Вест-Партнер» ОГРН: 314774243960

42 094 575 Р/мес.

Связаться с агентом
 Предложить свою цену

Параметры: 40 033 700 Р

Цена за метр: 6852 R/m²
 НДС включен: 7 890 029 R
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 980 417-92-31
 Номер только для звонков, сообщений не добавит
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Помогите, пока показывается в сети

Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость
 Деловые контакты

На сайте: 13 лет. Объекты в работе: Более 3000

Агент: Евгений Кузнецов

Аналог 5

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

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

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 27А1 На карте
 Дистанция: 14 мин. ЦОК: 11 мин. Петровский Парк: 13 мин. Промониторь выд 1

Площадь: 2550 м². Этаж: 7 из 15. Планировка: 299 мест.

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

Что входит в отчёт:

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

Получить отчёт у партнера. Просмотреть пример отчёта

Получить консультацию ООО «Вест-Партнер» ОГРН: 314774243960

17 343 825 Р/мес.

Связаться с агентом
 Предложить свою цену

Параметры: 16 825 500 Р

Цена за метр: 6812 R/m²
 НДС включен: 1 127 379 R
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 989 180-21-41
 Номер только для звонков, сообщений не добавит
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Помогите, пока показывается в сети

Агентство недвижимости Pradum

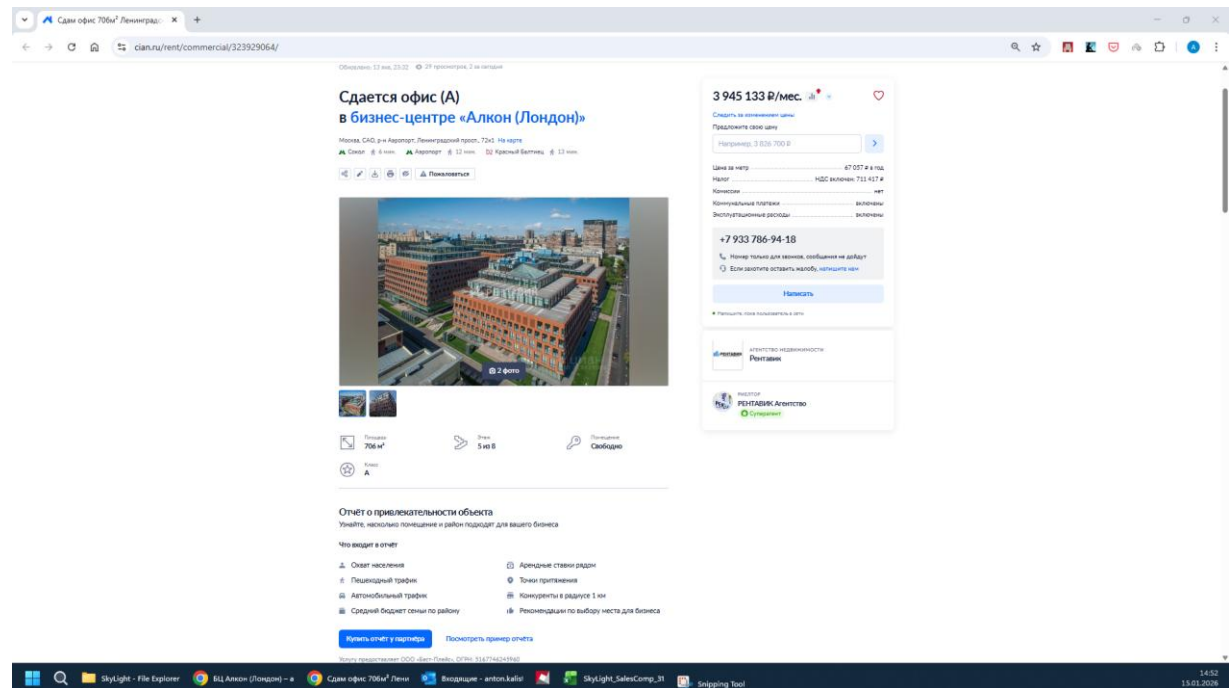
На сайте: 5 лет. Объекты в работе: Более 3000

Агент: Сергей Разумов

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

Аналог 6

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



Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 19 м²" (Parking space for rent, 19 m²). The location is "Москва, САО, р-н Ходовской, Ходовский Б-й, 13" (Moscow, SАО, district of Khodovskoy, Khodovskiy B-ye, 13). The listing includes a map showing the location near the "Ходовской" station. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 RUB/month). The listing also includes a contact number "+7 916 376-02-19" and a button "Написать" (Write). The listing is dated "Обновлено 14 дек, 04:03" (Updated 14 Dec, 04:03).

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 18 м²" (Parking space for rent, 18 m²). The location is "Москва, САО, р-н Арбатский, Ленинградский пр-кт, 34/40" (Moscow, SАО, district of Arbat, Leningradskiy pr-kt, 34/40). The listing includes a photo of the parking space. The price is "25 000 Р/мес." (25,000 RUB/month). The listing also includes a contact number "+7 989 841-72-98" and a button "Написать" (Write). The listing is dated "Обновлено 1 дек, 13:45" (Updated 1 Dec, 13:45).

Аналог 3

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a parking space (машиноместо) of 15 m². The title is "Сдается машиноместо, 15 м²". The location is "Москва, СВАО, р-н Артопорт, Ленинградский прот., д. 39, стр. 80". The price is "25 000 Р/мес.". The listing includes a photo of the parking space and a contact number "+7 923 079-09-22". The agent's name is "Светлана" and the ID is "ID 54877805". The listing also includes a description of the parking space and a call to action to contact the agent.

Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, СВАО, р-н Артопорт, Ленинградский прот., д. 39, стр. 80

Адрес: Москва, СВАО, р-н Артопорт, Ленинградский прот., д. 39, стр. 80

Площадь: 15 м²

Цена: 25 000 Р/мес.

Контактный номер: +7 923 079-09-22

Агент: Светлана, ID 54877805

Сдается удобное место в паркинге для постоянного арендатора.

Напишите автору

Свяжитесь со мной, Хочу посмотреть, Моему коллегу

или узнать подробности по телефону: +7 923 079-09-22

Оставьте вопрос по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

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

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

Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., 38А. На карте
ул. Удальцова д. 8 км. ул. Петровский Парк д. 13 км. Деловая д. 13 км.

5 834 214 216 Р

Средняя по аналогам цена
Предложите свою цену

Наличие: 5 409 187 700 Р

Цена за метр: 592 920 Р
Наличие: 5 052 070 424 Р

+7 923 072-03-17

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

Написать

Получить пример отчёта

Агентство недвижимости
Риэлти

На сайте: 5 лет
Объекты в работе: более 3000

Искать: Роман Царёв
Сотрудник

Площадь: 9 839.8 м²
Этаж: 5 из 5
Помещение: 22 места

Полностью
Свободно

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

Что входит в отчёт:

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

Узнать отчёт у партнера

Аналог 2

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

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

Москва, САО, р-н Арбатский, Серпухов, 34/2. На карте
ул. Петровский Парк д. 10 км. Деловая д. 12 км. Арбатский д. 13 км. Паркостроительный 2

1 168 994 970 Р

Средняя по аналогам цена
Предложите свою цену

Наличие: 1 133 929 100 Р

Цена за метр: 586 700 Р
Наличие: 230 802 371 Р

+7 923 072-65-39

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

Написать

Получить пример отчёта

Агентство недвижимости
MR Office

На сайте: более 10 лет
Объекты в работе: 330

Искать: Роман Царёв
Сотрудник

Площадь: 1 999.1 м²
Этаж: 17 из 17
Помещение: 128 мест

Полностью
Свободно

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

Что входит в отчёт:

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

Узнать отчёт у партнера

Аналог 3

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

The screenshot shows a real estate listing for an office space in Victory Plaza (Виктория Плаза) on the Cian.ru website. The listing is titled "Продается офис (А) в бизнес-центре «Victory Plaza (Виктория Плаза)»". The location is Moscow, CAD, p-n Kordovskiy, ul. Viktoriya, 323. The area is 450 m², and the price is 300,000,000 RUB. The listing includes a photo of the office interior, a map, and a list of features. The seller is Elena Mikhaylova.

Продается офис (А) в бизнес-центре «Victory Plaza (Виктория Плаза)»

Москва, ЦАО, р-н Котловский, ул. Виктория, 323. На карте

Аэропорт 8 1 км. Садик 8 14 км. Ст. Трансильвания 8 24 км.

300 000 000 Р

Сколько вы готовы заплатить? Предложите свою цену

Нарезать: 299 000 000 Р

Цена за м²: 666 667 Р

НДС: не включен

+7 989 048-35-61

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Укажите свои данные

Имя: Елена Михайлова

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

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

Аналог 4

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

The screenshot shows a real estate listing for an office space in OF RU on the Cian.ru website. The listing is titled "Продается офис (А)". The location is Moscow, ЦАО, р-н Тверской, Ротонда жилой комплекс. The area is 9 585 m², and the price is 7 127 334 562 RUB. The listing includes a photo of the office building, a map, and a list of features. The seller is Valeriy Oskovitskiy.

Продается офис (А)

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Ротонда жилой комплекс. На карте

Волгоградская 8 7 км. ул. Басманная 8 7 км. Улановская 8 21 км.

7 127 334 562 Р

Сколько вы готовы заплатить? Предложите свою цену

Нарезать: 6 913 514 500 Р

Цена за м²: 742 992 Р

НДС: включен 1 283 237 052 Р

+7 985 158-20-12

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Укажите свои данные

Имя: Валерий Оскович

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

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

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест

Аналог 1

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

Продается гараж 13.2м² ул. Чер...
cian.ru/sale/commercial/322292096/

Обновлено: 26 янв. 2020. 363 просмотра, 5 на карте

Продается машиноместо, 13,2 м²

Москва, САО, р-н Арбатский, ул. Чернышевского, 17. На карте
Аэропорт: 12 мин. Троицкая: 12 мин. Красный Ватин: 12 мин.

4 600 000 ₽
Следить за изменениями цены
Предложить свою цену
Например, 4 400 000 ₽

Цена за метр: 348 482 руб/м²

+7 985 542-32-05
Номер только для звонков, сообщение не придет
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Составитель: ID 81009414

2 фото

Площадь: 13,2 м². Планировка: Подземная. Тип: Машиноместо.

Продано машиноместо 418 на подземном паркинге. Расположено недалеко от 7, 8, 9, 10, 11 подземных. Машиноместо крайнее по блоку на 3 этажа, имеет комфортный выход для водителей.

Напишите автору
Связаться со мной. Контактный номер. Хочу посмотреть.
или укажите подробности по телефону
+7 985 542-32-05

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

Аналог 2

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

Продается гараж 17.7м² прое...
cian.ru/sale/commercial/186883162/

Обновлено: сегодня, 09:05. 362 просмотра, нет на карте

Продается машиноместо, 17,7 м²

Москва, САО, р-н Митинский, проезд Березовой Рощи, 12. На карте
ул. УДСА: 13 мин. ул. Заря: 17 мин. Полновозовая: 20 мин.

4 059 090 ₽
Следить за изменениями цены
Предложить свою цену
Например, 3 937 300 ₽

Цена за метр: 229 327 руб/м²

+7 931 554-79-02
Номер только для звонков, сообщение не придет
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Позвонить. Если позвонить не получится

Аттестованная недвижимость
ЦИАТУС
Сопричастен

На карте: 30 метр. Объявлено в работе: 112

8 фото

Площадь: 17,7 м². Планировка: Подземная. Тип: Машиноместо.

Гараж (Машино место), м.ДСКА, проезд Березовой рощи, д.12, ЖК "Северная Корона". Площадь 17.7 кв.м. Подземный паркинг. Сухой, отопительный. Окна. Продажа. Собственность.

Напишите автору
Связаться со мной. Контактный номер. Хочу посмотреть.
или укажите подробности по телефону
+7 931 554-79-02

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

Аналог 3

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a parking space (машиноместо) of 18 m² located in the 'Петровский Парк' (Petrowskiy Park) complex. The price is listed as 4,000,000 RUB. The listing includes a photo of the parking space, a map showing its location, and contact information for the seller. The seller's phone number is +7 985 002-74-28. The listing also mentions that the parking space is in a secure building with a controlled access system and is suitable for long-term parking.

Аналог 4

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a parking space (машиноместо) of 17.5 m² located in the 'Петровский Парк' (Petrowskiy Park) complex. The price is listed as 4,000,000 RUB. The listing includes a photo of the parking space, a map showing its location, and contact information for the seller. The seller's phone number is +7 916 714-12-83. The listing also mentions that the parking space is in a secure building with a controlled access system and is suitable for long-term parking.

Аналог 5

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

Продается гараж 12м² ул. Авангарда

Обновлено: сегодня, 15:35 | 124 просмотра, нет на карте

Продается машинисто, 12 м²

Москва, СВАО, р-н Перовский, ул. Ленинградского Суворов, 39/3 На карте
ул. СВАО, д. 9 мин. до Перовского Парк, д. 12 мин. до Делового, д. 14 мин.

4 500 000 ₽

Ссылка на изменение цены

Предложить свою цену

Параметры: 4 500 000 ₽

Цена за метр: 375 000 руб/м²

+7 936 705-76-80

☎ Номер только для звонков, сообщения не добавит

📧 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

📧 Хотите ответить на сообщение

АНБ Агентство Недвижимости ДНБ Недвижимость офис Университет

Дополнительные материалы

Плоский 12 м²

Парковка Подземная

Тип: Машинисто

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

Напишите автору

Связаться со мной | Написать автору | Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

+7 936 705-76-80

14:03 18.01.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

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




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

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенный
УКЭП Представителя

**ИНГОССТРАХ**

Договор является частью обязательного страхования ответственности оценщиков
Договор действует с 15.01.2026 по 14.01.2027
по адресу: 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2.
зп. адрес: prof-mak@ingos.ru
тел.: +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

| | | |
|---|--|--|
| 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 РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i> | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление 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 | 31.01.2026 |
| Дата начала построения денежных потоков | 01.02.2026 |
| Рыночная стоимость (округлённо) | 5 940 000 000 Р пять миллиардов девятьсот сорок миллионов |
| Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади | 484 508 Р |
| Затраты на приобретение | 0 Р |
| NPV | 5 941 905 891 Р |
| Стоимость реверсии | 7 383 413 861 Р |
| Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади | 602 243 Р |
| NOI 1-го года | 670 949 758 Р |
| NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости | 666 790 010 Р |
| ERV 1-го года | 606 949 366 Р |
| NOI по отношению к рынку, 1-й год | over-rented |
| Чистая начальная доходность, (по NOI) | 11,30% |
| Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости) | 11,23% |
| Чистая начальная доходность, (по ERV) | 10,22% |
| 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 | 4,17% |
| Премия за страновой риск | 3,90% |
| Премия за инвестирование | 2,75% |
| Премия за управление | 2,75% |
| Срок экспозиции, мес. | 6 |
| Риск ликвидности | 2,02% |
| Ставка дисконтирования | 15,50% |

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

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

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

| | | |
|-----------|-----------|--------|
| Офис | 48 700 Р | 15,50% |
| Подсобные | 19 300 Р | 15,50% |
| Парковка | 228 700 Р | 15,50% |

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО AREI КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

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

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

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

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

| | |
|---|-----------------|
| Отчисления в резерв | 1,00% |
| Кадастровая стоимость ЗУ | 91 568 025 Р |
| Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости) | 1,5% |
| Кадастровая стоимость строения | 1 388 521 474 Р |
| 2023 и далее - ставка налога на имущество | 2,0% |

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

| | | |
|---------|---------------|--------|
| 1-й год | 670 949 758 Р | 11,30% |
| 2-й год | 709 586 373 Р | 11,95% |
| 3-й год | 751 267 218 Р | 12,65% |
| 4-й год | 785 442 051 Р | 13,22% |
| 5-й год | 829 059 136 Р | 13,96% |
| 6-й год | 752 840 541 Р | 12,67% |
| 7-й год | 746 438 980 Р | 12,57% |

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»

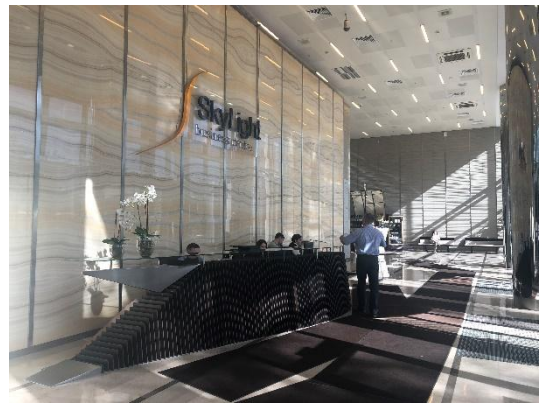
СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

| № | КОМ ИСС С ИЯ | СТАТУС | АРЕНДАТОР | ЭТАЖ | ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ | ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ | ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ | АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, Р/КВ. М/ГОД | ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, Р/КВ. М/ГОД | ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, Р/КВ. М/ГОД | ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, Р/КВ. М/ГОД | ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД | ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ | ПРОПОРЦИЯ | ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД | ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД | ПРОПОРЦИЯ | ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ | | | | |
|---|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | | | | 0,00 | 12 259,86 | | 5,12 | | | 49 890 Р | 92 716 881 Р | 48 589 251 Р | 53 958 Р | 703 005 614 Р | 5,18% | 100,00% | 47 135 Р | 606 949 366 Р | 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 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | |
| | 01.02.2026 | 01.05.2026 | 01.08.2026 | 01.11.2026 | 01.02.2027 | 01.05.2027 | 01.08.2027 | 01.11.2027 | 01.02.2028 | 01.05.2028 | 01.08.2028 | 01.11.2028 | 01.02.2029 | 01.05.2029 | 01.08.2029 | 01.11.2029 | 01.02.2030 | 01.05.2030 | 01.08.2030 | 01.11.2030 | 01.02.2031 | 01.05.2031 | 01.08.2031 | 01.11.2031 | |
| | 30.04.2026 | 31.07.2026 | 31.10.2026 | 31.01.2027 | 30.04.2027 | 31.07.2027 | 31.10.2027 | 31.01.2028 | 30.04.2028 | 31.07.2028 | 31.10.2028 | 31.01.2029 | 30.04.2029 | 31.07.2029 | 31.10.2029 | 31.01.2030 | 30.04.2030 | 31.07.2030 | 31.10.2030 | 31.01.2031 | 30.04.2031 | 31.07.2031 | 31.10.2031 | 31.01.2032 | |
| | 2026/2027 | | | | 2027/2028 | | | | 2028/2029 | | | | 2029/2030 | | | | 2030/2031 | | | 2031/2032 | | | | 2032/2033 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2033/2034 | |
| ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ) | 1,8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД | 171 572 445 Р | 177 431 776 Р | 177 391 610 Р | 180 769 531 Р | 181 078 650 Р | 187 226 483 Р | 187 226 694 Р | 190 660 418 Р | 192 987 788 Р | 197 333 206 Р | 197 323 206 Р | 200 659 908 Р | 200 056 570 Р | 200 390 808 Р | 200 390 808 Р | 209 975 955 Р | 210 451 830 Р | 217 545 712 Р | 217 545 712 Р | 221 328 550 Р | 221 831 832 Р | 189 350 497 Р | 189 350 497 Р | 189 350 497 Р | |
| НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Омещение в резерв | 1,00% | 1 715 724 Р | 1 774 318 Р | 1 773 916 Р | 1 807 695 Р | 1 810 786 Р | 1 872 265 Р | 1 872 267 Р | 1 906 604 Р | 1 929 879 Р | 1 973 232 Р | 1 973 232 Р | 2 006 599 Р | 2 000 566 Р | 2 063 908 Р | 2 063 908 Р | 2 099 760 Р | 2 104 518 Р | 2 175 457 Р | 2 175 457 Р | 2 213 286 Р | 2 218 318 Р | 1 893 505 Р | 1 893 505 Р | 1 893 505 Р |
| Кадастровая стоимость зу | | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р | 91 568 025 Р |
| Кадастровая стоимость строения | | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р | 1 388 521 474 Р |
| Налог на имущество | | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р | 6 942 607 Р |
| Арендные платежи за землю | 1,50% | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р | 343 380 Р |
| ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ | | 9 001 712 Р | 9 060 305 Р | 9 059 904 Р | 9 093 683 Р | 9 096 774 Р | 9 158 252 Р | 9 158 254 Р | 9 192 592 Р | 9 215 865 Р | 9 259 220 Р | 9 259 220 Р | 9 292 587 Р | 9 286 553 Р | 9 349 896 Р | 9 349 896 Р | 9 385 747 Р | 9 390 506 Р | 9 461 445 Р | 9 461 445 Р | 9 499 273 Р | 9 504 306 Р | 9 179 492 Р | 9 179 492 Р | 9 179 492 Р |
| ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК | | 162 570 733 Р | 168 371 471 Р | 168 331 706 Р | 171 675 849 Р | 171 981 876 Р | 178 068 230 Р | 178 068 439 Р | 181 487 827 Р | 183 771 923 Р | 188 063 987 Р | 188 063 987 Р | 191 367 322 Р | 190 770 017 Р | 197 040 913 Р | 197 040 913 Р | 200 590 208 Р | 201 061 324 Р | 208 084 267 Р | 208 084 267 Р | 211 829 277 Р | 212 327 527 Р | 180 171 005 Р | 180 171 005 Р | 180 171 005 Р |
| ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ставка капитализации | 10,50% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Остаточная стоимость (стоимость реверси) | | 7 383 413 861 Р | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Комиссия брокера при реверси | | -36 917 069 Р | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Офис | Ставка диск. | 15,50% | 0,9821 | 0,9474 | 0,9139 | 0,8815 | 0,8503 | 0,8203 | 0,7912 | 0,7632 | 0,7362 | 0,7102 | 0,6851 | 0,6608 | 0,6374 | 0,6149 | 0,5931 | 0,5721 | 0,5519 | 0,5324 | 0,5135 | 0,4954 | 0,4778 | 0,4609 | 0,4446 |
| Денежный поток | | 160 890 699 Р | 166 313 981 Р | 166 313 981 Р | 169 515 401 Р | 169 763 981 Р | 175 486 342 Р | 175 486 342 Р | 178 774 652 Р | 180 883 489 Р | 185 005 353 Р | 185 005 353 Р | 188 264 613 Р | 188 677 496 Р | 195 037 319 Р | 195 037 319 Р | 198 474 987 Р | 198 915 853 Р | 205 620 882 Р | 205 620 882 Р | 209 247 199 Р | 209 711 982 Р | 176 347 343 Р | 176 347 343 Р | 176 347 343 Р |
| Дисконтированный денежный поток | | 158 018 593 Р | 157 565 276 Р | 151 990 001 Р | 149 434 173 Р | 144 357 971 Р | 143 943 843 Р | 138 850 548 Р | 136 447 214 Р | 133 245 411 Р | 131 386 905 Р | 126 737 923 Р | 124 407 193 Р | 120 268 307 Р | 119 923 286 Р | 115 879 932 Р | 113 553 289 Р | 109 778 859 Р | 108 463 930 Р | 105 590 669 Р | 103 650 757 Р | 100 205 215 Р | 81 281 321 Р | 78 405 271 Р | 75 630 986 Р |
| Подсобные | Ставка диск. | 15,50% | 0,9821 | 0,9474 | 0,9139 | 0,8815 | 0,8503 | 0,8203 | 0,7912 | 0,7632 | 0,7362 | 0,7102 | 0,6851 | 0,6608 | 0,6374 | 0,6149 | 0,5931 | 0,5721 | 0,5519 | 0,5324 | 0,5135 | 0,4954 | 0,4778 | 0,4609 | 0,4446 |
| Денежный поток | | 410 656 Р | 424 498 Р | 424 498 Р | 464 436 Р | 456 447 Р | 554 872 Р | 554 872 Р | 561 149 Р | 569 492 Р | 582 147 Р | 582 147 Р | 588 770 Р | 590 876 Р | 610 793 Р | 610 793 Р | 617 780 Р | 619 982 Р | 640 880 Р | 640 880 Р | 648 251 Р | 650 552 Р | 3 929 931 Р | 3 929 931 Р | 3 929 931 Р |
| Дисконтированный денежный поток | | 403 325 Р | 402 166 Р | 387 938 Р | 409 417 Р | 456 447 Р | 455 137 Р | 439 033 Р | 428 289 Р | 419 277 Р | 413 429 Р | 398 800 Р | 389 065 Р | 376 641 Р | 375 561 Р | 362 272 Р | 363 450 Р | 342 159 Р | 341 177 Р | 329 105 Р | 321 111 Р | 310 849 Р | 1 811 368 Р | 1 747 275 Р | 1 685 450 Р |
| Доп. доходы | Ставка диск. | 15,50% | 0,9821 | 0,9474 | 0,9139 | 0,8815 | 0,8503 | 0,8203 | 0,7912 | 0,7632 | 0,7362 | 0,7102 | 0,6851 | 0,6608 | 0,6374 | 0,6149 | 0,5931 | 0,5721 | 0,5519 | 0,5324 | 0,5135 | 0,4954 | 0,4778 | 0,4609 | 0,4446 |
| Денежный поток | | 205 577 Р | 228 814 Р | 188 648 Р | 188 179 Р | 188 752 Р | 195 625 Р | 195 625 Р | 198 836 Р | 198 837 Р | 203 669 Р | 203 669 Р | 203 669 Р | 204 488 Р | 211 516 Р | 211 516 Р | 211 335 Р | 217 409 Р | 217 409 Р | 217 409 Р | 217 409 Р | 218 732 Р | 226 105 Р | 226 105 Р | 226 105 Р |
| Дисконтированный денежный поток | | 201 907 Р | 219 777 Р | 172 400 Р | 165 887 Р | 160 569 Р | 160 463 Р | 154 952 Р | 149 469 Р | 146 389 Р | 144 642 Р | 139 524 Р | 134 587 Р | 130 346 Р | 125 632 Р | 125 632 Р | 120 911 Р | 116 072 Р | 113 739 Р | 111 644 Р | 108 519 Р | 104 519 Р | 84 739 Р | 84 739 Р | 84 739 Р |
| Парковка | Ставка диск. | 15,50% | 0,9821 | 0,9474 | 0,9139 | 0,8815 | 0,8503 | 0,8203 | 0,7912 | 0,7632 | 0,7362 | 0,7102 | 0,6851 | 0,6608 | 0,6374 | 0,6149 | 0,5931 | 0,5721 | 0,5519 | 0,5324 | 0,5135 | 0,4954 | 0,4778 | 0,4609 | 0,4446 |
| Денежный поток | | 10 065 513 Р | 10 464 483 Р | 10 464 483 Р | 10 601 516 Р | 10 589 644 Р | 10 989 644 Р | 10 989 644 Р | 11 236 962 Р | 11 236 962 Р | 11 532 036 Р | 11 532 036 Р | 11 602 856 Р | 10 583 800 Р | 10 530 880 Р | 10 530 880 Р | 10 672 255 Р | 10 705 676 Р | 11 066 541 Р | 11 066 541 Р | 11 215 692 Р | 11 250 686 Р | 8 847 116 Р | 8 847 116 Р | 8 847 116 Р |
| Дисконтированный денежный поток | | 9 885 830 Р | 9 914 014 Р | 9 563 217 Р | 9 345 634 Р | 9 004 440 Р | 9 014 329 Р | 8 895 367 Р | 8 272 248 Р | 8 272 248 Р | 8 189 809 Р | 7 900 022 Р | 7 667 287 Р | 6 746 413 Р | 6 475 159 Р | 6 246 043 Р | 6 105 918 Р | 5 908 312 Р | 5 691 362 Р | 5 682 903 Р | 5 555 701 Р | 5 375 840 Р | 4 077 779 Р | 3 933 491 Р | 3 794 309 Р |
| Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости | Ставка диск. | 15,50% | 0,9821 | 0,9474 | 0,9139 | 0,8815 | 0,8503 | 0,8203 | 0,7912 | 0,7632 | 0,7362 | 0,7102 | 0,6851 | 0,6608 | 0,6374 | 0,6149 | 0,5931 | 0,5721 | 0,5519 | 0,5324 | 0,5135 | 0,4954 | 0,4778 | 0,4609 | 0,4446 |
| Денежный поток | | -9 001 712 Р | -9 060 305 Р | -9 059 904 Р | -9 093 683 Р | -9 096 774 Р | -9 158 252 Р | -9 158 254 Р | -9 192 592 Р | -9 215 865 Р | -9 259 220 Р | -9 259 220 Р | -9 292 587 Р | -9 286 553 Р | -9 349 896 Р | -9 349 896 Р | -9 385 747 Р | -9 390 506 Р | -9 461 445 Р | -9 461 445 Р | -9 499 273 Р | -9 504 306 Р | -9 179 492 Р | -9 1 | |

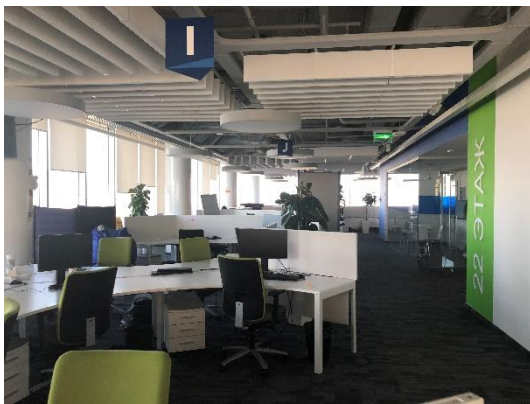
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



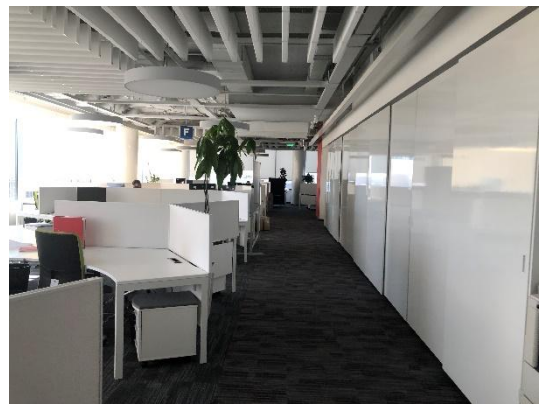
Фасад комплекса



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения (на 22 этаже)



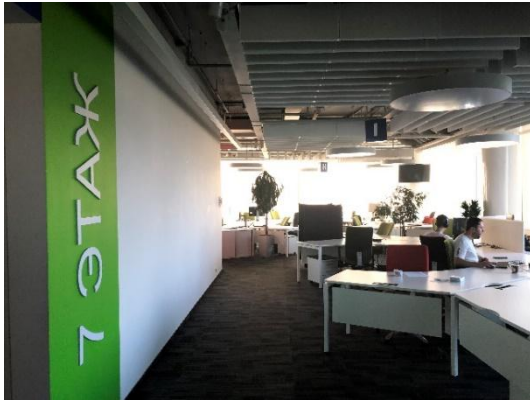
Офисные помещения (на 22 этаже)



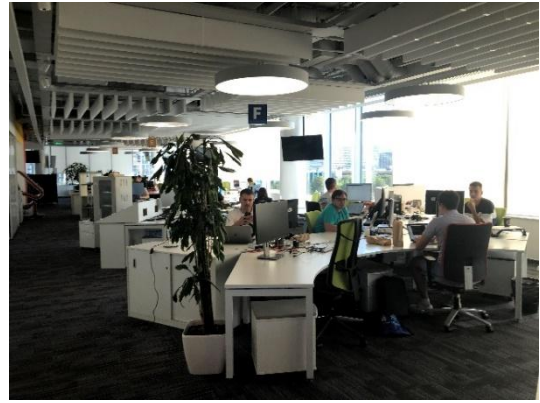
Офисные помещения (на 21 этаже)



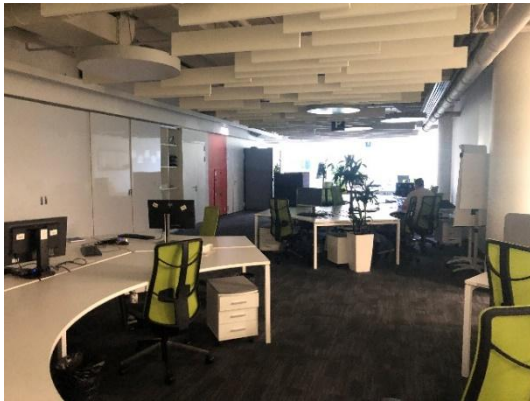
Офисные помещения (на 21 этаже)



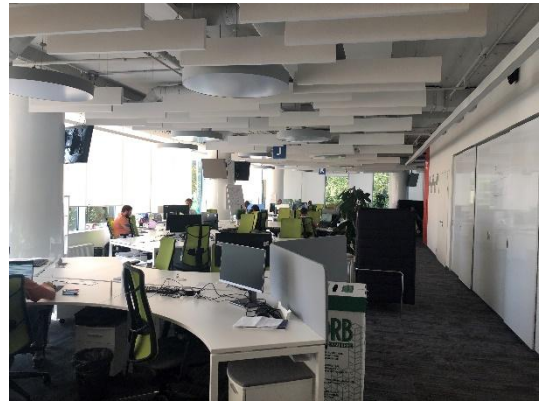
Офисные помещения (на 7 этаже)



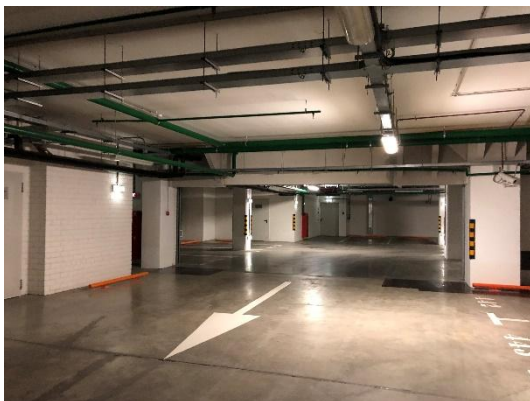
Офисные помещения (на 7 этаже)



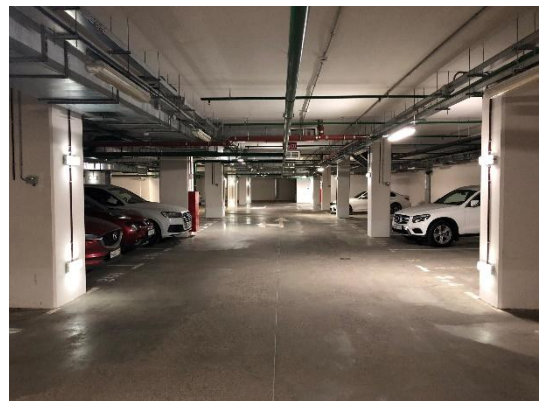
Офисные помещения (на 4 этаже)



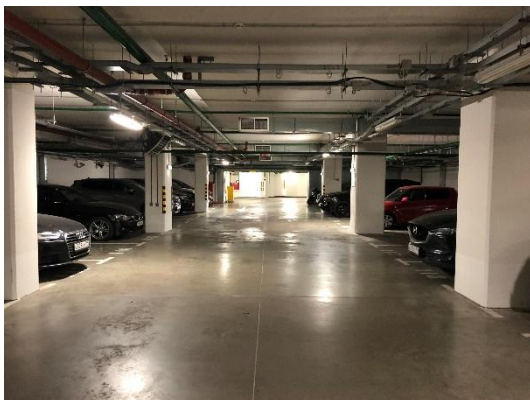
Офисные помещения (на 4 этаже)



Подземный паркинг (на -4 этаже)



Подземный паркинг (на -3 этаже)



Подземный паркинг (на -2 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|--|--|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | М.П. Кругликов Евгений Александрович 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-999/2022-1268870 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3603 |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Трухина Елена Александровна |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|--|--|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | М.П. Кругликов Евгений Александрович 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-999/2022-1268870 | | | |
| 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 | |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">Служба государственной регистрации</p> <p style="text-align: center;">77.09.0005008.3603-77.051/2022-4</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </div> | |
| 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-999/2022-1268870 | | | |
| 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 | |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">Служба государственной регистрации</p> <p style="text-align: center;">77.09.0005008.3603-77.051/2022-4</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </div> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Лист 5

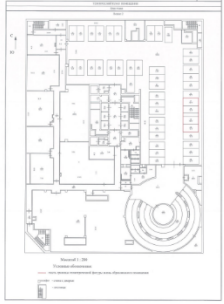
| Помещение | | | |
|--------------------------------------|---|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268870 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:09:0005008:3603 | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 28.03.2022 13:52:29 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:09:0005008:3603-77:051/2022-1 | |
| | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ВКС", ИНН: 7743001840 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявление 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. Код документа: 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. Код документа: 77:09:0005008:3603-77:051/2022-1 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-999/2022-126869 | | | |
| Кадистровый номер: | | 77.09.0005008.3606 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | | Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | | 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-999/2022-1268869 | | | |
| 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 | 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-999/2022-1268869 | | | |
| 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 управленческом залоге 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

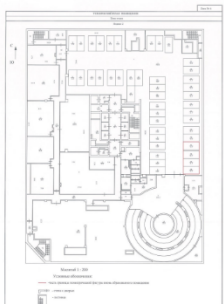
| Помещение | | | |
|--------------------------------------|---|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268869 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:09:0005008:3606 | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 28.03.2022 13:52:29 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:09:0005008:3606-77:051/2022-1 | |
| | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "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 КИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. Код документа: 77:09:0005008:3606-77:051/2022-1/001/2022-1 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-999/2022-1268869 | | | |
| Кадастровый номер: 77:09:0005008:3606 | | Номер этажа (этажей): 2 | |



Масштаб 1

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ КИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. Код документа: 77:09:0005008:3606-77:051/2022-1/001/2022-1 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 права

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-999/2022-1268868 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3612 |
| Номер кадастрового квартала: | 77-09-0005008 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.10.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-810 |
| Местоположение: | Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80 |
| Площадь: | 1772 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 4 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 205626689,8 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77-00-0000000-41940 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |

| | |
|---|-------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.
Специальный центр обслуживания граждан в электронной форме
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-999/2022-1268868 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3612 |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Трухина Елена Александровна |

| | |
|---|-------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.
Специальный центр обслуживания граждан в электронной форме
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: 4 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3612 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77.09.0005008.3612-77/051/2022-5 21.10.2022 10:31:57 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 21.10.2022 10:31:57 |
| | номер государственной регистрации: | | 77.09.0005008.3612-77/051/2022-6 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", № 3891, выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021 |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> 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 </div> | |
| полное наименование должности | | 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-999/2022-1268868 | | | |
| 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 управленческом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> 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 </div> | |
| 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 |
| 21.10.2022; № 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 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: 77/09/0005008/3656-77/009/2019-7 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 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 | |
| | | <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| 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 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 | |
| | | <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Раздел 8 Лист 7

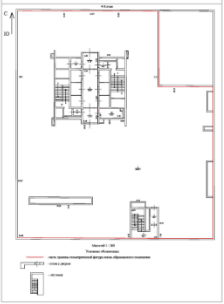
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268868 | | | |
| Кадастровый номер: 77:09:0005008:3612 | | Номер этажа (этажей): 4 | |

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа



Масштаб 1:1000

1:1000

| | | |
|---|--|-------------------|
| Документ подписан Электронной подписью | | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | М.П. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВЕСТИ-ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ» | 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 права

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-999/2022-1268873 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3626 |
| Номер кадастрового квартала: | 77-09-0005008 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.10.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-771 |
| Местоположение: | Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80 |
| Площадь: | 49.2 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 3 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 4761569.11 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77-00-0000000-41940 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
М.П.
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 |
| 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
М.П.
Службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 3

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

| Помещение | | | |
|--------------------------------------|--|---|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3626 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77.09.0005008.3626-77/051/2022-3 21.10.2022 10:32:17 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации 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 10:32:17 |
| | номер государственной регистрации: | | 77.09.0005008.3626-77/051/2022-4 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021 |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">Служба государственной регистрации</p> <p style="text-align: center;">Министерство экономического развития Российской Федерации</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </div> | |
| 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-999/2022-1268873 | | | |
| 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 управленческом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">Служба государственной регистрации</p> <p style="text-align: center;">Министерство экономического развития Российской Федерации</p> <p style="text-align: center;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </div> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Лист 5

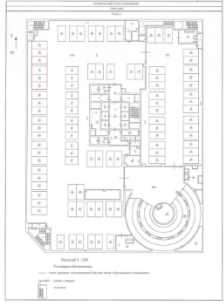
| Помещение | | | |
|--------------------------------------|---|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268873 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:09:0005008:3626 | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 28.03.2022 13:52:29 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:09:0005008:3626-77:051/2022-1 | |
| | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды 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 | СВЕТЛОТОВАРНОСТЬ (СВЕТЛОТОВАРНОСТЬ) | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. КОНТРОЛЬНЫЙ ПОДПИСЬ (СВЕТЛОТОВАРНОСТЬ) | |
| 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 | СВЕТЛОТОВАРНОСТЬ (СВЕТЛОТОВАРНОСТЬ) | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. КОНТРОЛЬНЫЙ ПОДПИСЬ (СВЕТЛОТОВАРНОСТЬ) | |
| 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 |
| <div style="text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| 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 |
| <div style="text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| 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 |
| | | М.П. Служба государственной регистрации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

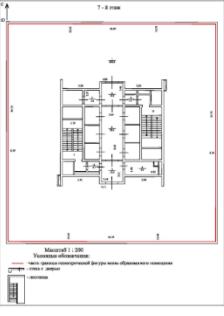
Лист 4

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 управленческом залоге 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. Служба государственной регистрации 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 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 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: 77.09.0005008.3636-77/009/2019-7 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 таковой договор заключен для управления залогом: | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации 77.09.0005008.3633-77/051/2022-9 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| 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 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 | |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации 77.09.0005008.3633-77/051/2022-9 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| 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 | | | | | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;"> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">Технический план помещения</p> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">Лист № 6</p> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">План этажа</p> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">7-й этаж</p>  <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">Масштаб 1:200</p> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">Условные обозначения:</p> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">— граница земельного участка, образуемого кадастровым участком</p> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">— граница здания</p> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">— граница помещения</p> </div> <div style="width: 55%;"> <p style="text-align: center;">Масштаб 1</p> </div> </div> | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center;">ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕРЖЕНО С СЕРТИФИКАТОМ</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"> <p style="margin: 0;">М.П.</p> <p style="margin: 0;">ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАС</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </td> <td></td> </tr> </table> | | | | ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕРЖЕНО С СЕРТИФИКАТОМ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | | <p style="margin: 0;">М.П.</p> <p style="margin: 0;">ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАС</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕРЖЕНО С СЕРТИФИКАТОМ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | | | | | | | |
| | <p style="margin: 0;">М.П.</p> <p style="margin: 0;">ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАС</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | | | | | | | | |

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

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875 | | | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3638 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77-09-0005008 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.10.2013 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/109/2013-041 | | |
| Местоположение: | Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80 | | |
| Площадь: | 97,6 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Помещение | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 3 | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 9058576,13 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77-00-0000000-41940 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |

| | | |
|---|------------------------------|-------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СВЕДЕНИИ КАДАСТРА | инициалы, фамилия |
| М.П. Кодификатор: 17.05.2022 по 10.08.2023 | | |

Лист 2

| Помещение | | | |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875 | | | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3638 | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Трухина Елена Александровна | | |

| | | |
|---|------------------------------|-------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СВЕДЕНИИ КАДАСТРА | инициалы, фамилия |
| М.П. Кодификатор: 17.05.2022 по 10.08.2023 | | |

Раздел 2 Лист 3

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

| Помещение | | | |
|--------------------------------------|--|---|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3638 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД" под управлением ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77.09.0005008.3638-77/051/2022-7 21.10.2022 10:32:25 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации 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 |
| | | <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации Министерства экономического развития Российской Федерации <small>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> </div> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Лист 4

Помещение

| вид объекта недвижимости | | | |
|--------------------------------------|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3638 | |
| | | | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управленческом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | | <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации Министерства экономического развития Российской Федерации <small>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> </div> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Лист 5

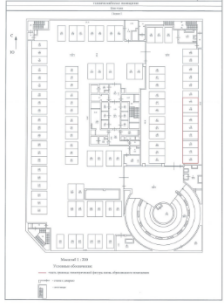
| Помещение | | | |
|--------------------------------------|---|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268875 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:09:0005008:3638 | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 28.03.2022 13:52:29 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:09:0005008:3638-77:051/2022-5 | |
| | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ВКС", ИНН: 7743001840 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды 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 | СВЕТЛОДИОДОВАЯ СИГНАТУРА | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. 77:09:0005008:3638-77:051/2022-5 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-999/2022-1268875 | | | |
| Кадастровый номер: 77:09:0005008:3638 | | Номер этажа (этажей): 3 | |



Масштаб 1

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|---|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СВЕТЛОДИОДОВАЯ СИГНАТУРА | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. 77:09:0005008:3638-77:051/2022-5 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-999/2022-1267977 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008:3641 |
| Номер кадастрового квартала: | 77-09-0005008 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 31.10.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-930 |
| Местоположение: | Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80 |
| Площадь: | 73,2 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 3 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 6914398,07 |
| 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 | инициалы, фамилия |
| | М.П. Круглая печать государственного бюджетного учреждения "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 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267977 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008:3641 |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| 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. Круглая печать государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата 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-999/2022-1267977 | | | |
| 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. Служба государственной регистрации | |
| | | 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 управленческом залоге 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. Служба государственной регистрации | |
| | | Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

Лист 5

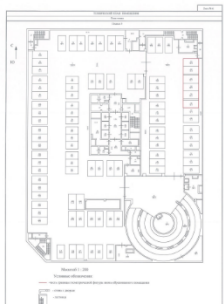
| Помещение | | | |
|--------------------------------------|---|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267977 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:09:0005008:3641 | |
| 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 "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. 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-999/2022-1267977 | | | |
| 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 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. № КУНИ-999/2022-126877 | | | |
| Кадистровый 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: | | 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-999/2022-1268877 | | | |
| 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 | |
| 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-999/2022-1268877 | | | |
| 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 управленческом залоге 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 | |

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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-999/2022-1268877 | | | |
| Кадастровый номер: 77:09:0005008.3668 | | Номер этажа (этажей): 1 | |

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПОМЕЩЕНИЕ

Этаж: 10

Помещ. 1.4.10.01

Масштаб: 1:200

Условные обозначения:

- линия технического помещения
- линия общего пользования
- линия коридора
- линия входа

Лист № 6

Масштаб 1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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-999/2022-1268871 | |
| 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 | инициалы, фамилия |
| | М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023 |

Лист 2

| Помещение | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| 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 | инициалы, фамилия |
| | М.П. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023 |

| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | | | | Раздел 2 Лист 3 |
|--|--|--|---|-----------------|
| Сведения о зарегистрированных правах | | | | |
| Помещение | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 | |
| 21.10.2022г. № 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 | | |
| | | <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Специалиста государственной ИО Юридического департамента государственной ИО Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | | |

| Помещение | | | | Лист 4 |
|--------------------------------------|---|--|-------------------------|--------|
| 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 управленческом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | | |
| | | <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Специалиста государственной ИО Юридического департамента государственной ИО Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | | |
| 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-999/2022-1268871 | |
| Кадастровый номер: | 77:09:0005008:3669 |
| 4.2 | <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 28.03.2022 13:52:29</p> <p>номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3669-77:051/2022-3</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано |
| 6 | Заявления в судебном порядке права требования: данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют |
| 10 | Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СВЕТЛОТОВАРОВА СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ | 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

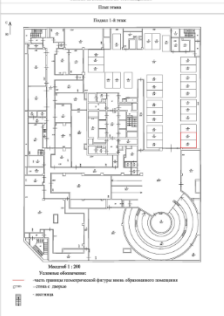
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

| 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 |

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Лист № 6

План этажа



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- Помещение, машино-место
- Лифт
- Вход
- Выход

Масштаб 1

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СВЕТЛОТОВАРОВА СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ | 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

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-999/2022-1267979 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3711 |
| Номер кадастрового квартала: | 77-09-0005008 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 05.11.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-891 |
| Местоположение: | Москва, Хорошевский, пр-кт. Ленинградский, д. 39, строен. 80 |
| Площадь: | 96,7 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 4 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 8980125,76 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77-00-0000000-41940 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|--|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | М.П. Кругликов Андрей Александрович 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-999/2022-1267979 | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3711 |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Трухина Елена Александровна |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|--|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | М.П. Кругликов Андрей Александрович Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |

Раздел 2 Лист 3

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

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|--------------------------------------|--|--|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979 | | 77.09.0005008.3711 | |
| Кадастровый номер: | | | |
| 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: 40 | инициалы, фамилия |
| | | М.П. Код документа: 77.09.0005008.3711-77/051/2022-7 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-999/2022-1267979 | |
| 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 управленческом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: |
| | данные отсутствуют |
| | |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40 |
| | М.П. Код документа: 77.09.0005008.3711-77/051/2022-7 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 |

Лист 5

| Помещение | |
|--------------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Кадастровый номер: | 77:09:0005008:3711 |
| 4.2 | вид: Аренда |
| | дата государственной регистрации: 28.03.2022 13:52:29 |
| | номер государственной регистрации: 77:09:0005008:3711-77:051/2022-4 |
| | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.03.2017 по 13.04.2026 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ВК", ИНН: 7743001840 |
| | основание государственной регистрации: Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано |
| 6 | Заявления в судебном порядке права требования: данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют |
| 10 | Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛОДИОС ТЕХНОЛОГИЕЗОО

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ: М.Д.

ИНН: 7705003893 ОГРН: 1077705003893

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 |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267979 | Всего листов раздела 8: 1 |
| Кадастровый номер: 77:09:0005008:3711 | Номер этажа (этажей): 4 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛОДИОС ТЕХНОЛОГИЕЗОО

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ: М.Д.

ИНН: 7705003893 ОГРН: 1077705003893

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 Лист 1

| Помещение вид объекта недвижимости | | |
|---|---|-------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 |
| 21.10.2022: № КУ/ВН-999/2022-126874 | | |
| 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, стрен. 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**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № _____

инициалы, фамилия

Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023

| | | | |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| Лист 2 | | | |
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1268874 | | | |
| Кадстровый номер: | | 77.09.0005008.3714 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению 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, отсутствующих. | |
| 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-999/2022-1268874 | | | |
| 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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40

М.П.
Юридический департамент Департамента государственной регистрации и кадастра

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 |
| 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 "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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40

М.П.
Юридический департамент Департамента государственной регистрации и кадастра

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-999/2022-1268874 | | | |
| 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | данные отсутствуют | |
| 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 ООО ВТБ-ЗПИФ Недвижимости Р | |
| Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | | |

Раздел 8 Лист 6

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

План 80.4

Масштаб 1

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. Юридический департамент ООО ВТБ-ЗПИФ Недвижимости Р | |
| Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | | |

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | | | |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 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 | | |
| <div style="text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | | | |
| 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 | | |
| <div style="text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Служба государственной регистрации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | | | |
| 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. Специалист по регистрации Юридический отдел Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |

Лист 4

Помещение

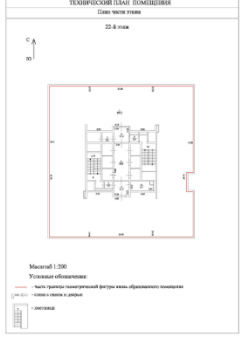
| вид объекта недвижимости | | | |
|--------------------------------------|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1267863 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3724 | |
| | | | Изменения и дополнения 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 управленческом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | | М.П. Специалист по регистрации Юридический отдел Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |

| 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 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 аренды нежилого помещения, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 25.05.2022, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3633-77/051/2022-10 Договор аренды нежилого помещения, № 20180314-MR, выдан 14.03.2018, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3656-77/009/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 4, выдан 31.10.2020, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3724-77/051/2021-8 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 20180314-MR от 14.03.2018, № 3, выдан 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77.09.0005008.3724-77/051/2021-7 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом: | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| 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-999/2022-1267863 | | Кадастровый номер: 77.09.0005008.3724 | |
| 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 | |
| | | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ М.П. Службы государственной регистрации Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |
| 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 | |
| <div style="text-align: center;">  <p>Масштаб 1</p> </div> | | | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

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

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 |
| 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, строен. 80 |
| Площадь: | 960,5 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 21 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 115707727,47 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:00:0000000:41940 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: 40 М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |
| | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

| Помещение | | | |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 21.10.2022г. № 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 |
| | <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;"> М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |

| 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. № 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", № 3891-12, выдан 04.08.2022 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 |
| | <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;"> М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 </div> | |

| | | | | |
|--|--|--|--|-------------------------|
| | | | | Лист 4 |
| <div style="text-align: center;"> Помещение вид объекта недвижимости </div> | | | | |
| 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 | | |
| | | <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020</p> | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | данные отсутствуют | | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой | данные отсутствуют | | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | сведения о сертификате эл. | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------|

Копия выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 17.05.2002 № 54-ФЗ

| 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; № КУИИ-999/2022-126798 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77-09-0005008:3731 | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 25.05.2022 12:08:43 | |
| | номер государственной регистрации: | 77-09-0005008:3731-77/051/2022-9 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 26.03.2018 с 26.03.2018 по 30.04.2026 включительно. | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ВК", ИНН: 7714841197 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор перенятия 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, дата 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, дата 05.12.2018, номер государственной регистрации: 77-09-0005008-3724-77/051/2021-7 | |
| | | данные отсутствуют | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате: 90

БЮРО НЕЧЕРНОЗЕМСКОГО СУДЕБНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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 | 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 департамент
Служба государственной регистрации
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

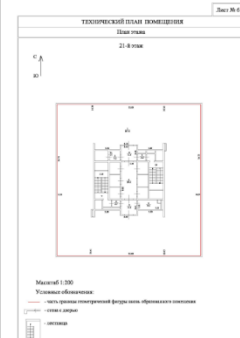
Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы 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 № 6

Технический план помещения
План этажа
21-й этаж



Масштаб 1:100
Условные обозначения:
— контур здания (помещения)
— контур объекта
— вход в здание

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.
Юридический департамент
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-999/2022-1268876 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:09:0005008:3745 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | | Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | | Грушина Елена Александровна | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ 30

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

Свидетельство: 218501863460-М.П. № 0204985202811424745
 выдано Федеральной службой по надзору в сфере
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025

Раздел 2 Лист 3

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


| Помещение | | | |
|--------------------------------------|--|--|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268876 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3745 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77.09.0005008.3745-77/051/2022-6 21.10.2022 10:32:14 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации 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", № 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-999/2022-1268876 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3745 | |
| | | | 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 управленческом залоге 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-999/2022-126876 | | | | |
| 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 прав и обременение объекта недвижимости | Срок действия с 06.03.2017 13.04.2026 | | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "БК", ИНН: 7743001840 | | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды Машино-мест, № 1/КМ, выдан 20.01.2017 | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления 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 | | |
| 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 | | |

| | | |
|---|---|-------------------|
| | <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ </div> | |
| полное наименование должности | СВЯЗАННО С ЦЕРТИФИКАТОМ №1 | инициалы, фамилия |
|  | | |

Действительно: с 17.05.2022 по 10.08.2023

| | | |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | | |
| План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа) | | |
| Поименование вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3 |
| 21.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1268876 | | Всего листов выписки: 6 |
| Кадастровый номер: 77:09:0005008:3745 | | Номер этажа (этажей): 4 |
| <div style="text-align: right;">Лист № 4</div>  <p>Масштаб 1</p> | | |
| <div style="text-align: center; border: 2px solid blue; padding: 5px;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ </div> <div style="margin-top: 10px; font-size: small;"> Сертификат: 2185018638 от М.П. 04.09.2022 № 020114747 Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025 </div> | | |

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-999/2022-1268879 | | | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3750 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77-09-0005008 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 05.11.2013 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 2157/88, Условный номер 77-77-09/093/2013-940 | | |
| Местоположение: | Москва, Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 39, строен. 80 | | |
| Площадь: | 74,2 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Помещение | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 4 | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 7003048,68 | | |
| 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 |
| | <div style="text-align: center;"> М.П.  <small>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> </div> | |

Лист 2

| Помещение | | | |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268879 | | | |
| Кадастровый номер: | 77-09-0005008-3750 | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к 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 |
| | <div style="text-align: center;"> М.П.  <small>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> </div> | |

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 | | М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 | инициалы, фамилия |
| | | М.П. Юридическое лицо, наименование которого указано в Едином государственном реестре 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-999/2022-1268879 | | | |
| 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 | | М.П. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1 | инициалы, фамилия |
| | | М.П. Юридическое лицо, наименование которого указано в Едином государственном реестре недвижимости Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Помещение | | Лист 5 |
|---------------------------------------|---|--|
| 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 Машинно-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 | Правоорганизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. Корпоративный центр управления недвижимостью Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |


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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Лист № 6

Планс этажа



Масштаб 1

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | М.П. Корпоративный центр управления недвижимостью 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 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3772 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Трухина Елена Александровна | | |

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-999/2022-1268878 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3772 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77.09.0005008.3772-77.051/2022-3 21.10.2022 10:32:11 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 21.10.2022 10:32:11 |
| | номер государственной регистрации: | | 77.09.0005008.3772-77.051/2022-4 |
| | 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 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. Служба государственной регистрации | |
| | | 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-999/2022-1268878 | | | |
| 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 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. Служба государственной регистрации | |
| | | 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-999/2022-1268878 | | | |
| 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 | СНИД-ИНОГО СЕРТИФИКАТЕ-ЮИ | 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 | |

Кадастровый план территории Лист № 6

Домовый лист

План 4

Масштаб 1

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | СНИД-ИНОГО СЕРТИФИКАТЕ-ЮИ | 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 права

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 | 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 М.П. Служба государственной регистрации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|---|-------------------|

Лист 2

| Помещение | | | |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 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 М.П. Служба государственной регистрации Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|---|-------------------|

Раздел 2 Лист 3

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

| Помещение | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268880 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3776 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77.09.0005008.3776-77/051/2022-3 21.10.2022 10:32:36 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 21.10.2022 10:32:36 |
| | номер государственной регистрации: | | 77.09.0005008.3776-77/051/2022-4 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Сбережения плюс", ИНН: 7722270922 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД", выдан 28.06.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-13, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-12, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД", № 3891-11, выдан 03.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-10, выдан 02.09.2021 |
| | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | | М.П. Служба государственной регистрации | инициалы, фамилия |
| | | М.П. Служба государственной регистрации Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

Лист 4

Помещение

| вид объекта недвижимости | | | |
|--------------------------------------|---|--|---|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.10.2022г. № КУВН-999/2022-1268880 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77.09.0005008.3776 | |
| | | | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-9, выдан 12.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-8, выдан 10.06.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-7, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-6, выдан 04.02.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-5, выдан 11.01.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-4, выдан 30.11.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-2, выдан 24.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", № 3891-1, выдан 14.04.2020 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управленческом залоге 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. Служба государственной регистрации Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

[illegible]

valuation.cmwp.ru