



ОТЧЕТ №722/0320

**об оценке справедливой стоимости недвижимого
имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й
Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5**

Заказчик:

**ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ
«Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»**

Исполнитель:

ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Дата проведения оценки:

02 апреля 2020 г.

Дата составления отчета:

06 апреля 2020 г.

Москва-2020

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 2 от 27 марта 2020 г. к Договору № 46 от 09 сентября 2015 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и Исполнителем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5.

Предполагаемое использование результатов оценки – для принятия управленческих решений.

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Указанием Центрального банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. №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»; Международных стандартов оценки; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, по состоянию на 02 апреля 2020 г. составила без учета НДС:

2 893 499 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто три миллиона четыреста девяносто девять тысяч) рублей

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице 1 на странице № 3 настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
(Доверенность № 22 от 22.01.2020 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Золин Р.В.

Золин Р.В.

06 апреля 2020 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость оцениваемых объектов.

Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 7	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	77:05:0001001:1035	17 169,1	1 741 489 901
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8313,1	843 211 338
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1345,7	136 496 547
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1698,2	172 251 214
Итого			28 526,10	2 893 449 000

Оценщик

Дата составления отчета



Золин Р.В.

06 апреля 2020 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета	6
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
3.1 Сведения о заказчике оценки	7
3.2 Сведения об оценщике	7
3.3 Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	8
4. Основные факты и выводы	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки	10
6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	11
7. Применяемые стандарты оценки	12
8. Общие понятия и определения	13
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	13
10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения	14
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
10.2 Осмотр объекта оценки	14
10.3 Прочие источники информации	14
11. Описание объекта оценки	15
11.1 Имущественные права	15
11.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11.4 Износ, устаревания объекта оценки	24
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	25
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки	25
11.7 Описание местоположения	26
12. Анализ наиболее эффективного использования	28
13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	29
13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	33
13.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	34
13.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	37
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	43
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	43
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	43
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода	44
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода	46

14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	48
15. Доходный подход _____	49
15.1 Описание методики оценки _____	49
15.2 Определение арендных платежей _____	49
15.3 Определение чистого операционного дохода _____	58
15.4 Определение общей ставки капитализации _____	59
15.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу _____	59
16. Сравнительный подход _____	60
16.1 Описание методики оценки _____	60
16.2 Выбор единиц сравнения _____	60
16.3 Выбор объектов-аналогов _____	60
16.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	68
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	70
17.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	70
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	71
17.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки _____	72
18. Приложения _____	74
18.1 Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____	74
18.2 Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	80
18.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	140

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	06 апреля 2020 г.
Порядковый номер отчета	722/0320

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Недвижимое имущество, а именно: Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв. м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035; Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8 313,1 кв. м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036; Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1 345,7 кв. м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016; Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1 698,2 кв. м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200.	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственники - владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Доверительное управление	
4).	Цель оценки:
Определение справедливой стоимости	
5).	Предполагаемое использование результатов оценки:
Определение справедливой стоимости имущества фонда в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия управленческих решений	
6).	Вид стоимости:
Справедливая стоимость	
7).	Дата оценки:
«02» апреля 2020 года	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
Отсутствуют.	
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:
Отсутствует.	

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»
Сокращенное наименование	ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
ОГРН	1197746393657 от 19.06.2019 г.
Место нахождения	119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж антресоль 4, комн. №27
ИНН	7704493901
КПП	770401001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Золин Роман Владимирович
Место нахождения оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис Э 1, пом. VI, K2, оф.35
Номер контактного телефона оценщика	(964) 774-82-85
Адрес электронной почты оценщика	info@finaudit-ocenka.ru
Образование	Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Национальный исследовательский московский государственный строительный университет" 107704 0021811, регистрационный номер 717ДБ от 06.04.2017 г. Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности № 772404110040 (0003) выдан 14.09.2017 г. НЧОУ ВО "Московский институт экономики, политики и права".
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис №0991R/776/F0352/19 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Золин Роман Владимирович. Страховщик - АО «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Период страхования: с 01.02.2020 г. по 31.01.2021 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО») № 01516 (регистрационный №1516.50)
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости - №002422-1 от 25.01.2018 г. Оценка движимого имущества - №016741-2 от 15.03.2019 г. Оценка бизнеса - №017612-3 от 27.09.2019 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №12 от 22 января 2019 г. между работодателем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и работником – Золиным Романом Владимировичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

Отчет: 722/0320

3.3 Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Сокращенное наименование	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Место нахождения	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис Э 1, пом. VI, К2, оф.35.
Почтовый адрес	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис Э 1, пом. VI, К2, оф.35.
Государственная регистрация	Свидетельство №499/к (16:50:03), выдано Государственной регистрационной палатой при министерстве юстиции Республики Татарстан Казанский филиал №1 – 21.10.1998 г.
ОГРН	1021602837937 от 10.11.2002 г.
Генеральный директор	Солонин Александр Викторович
Телефон / факс	+7 (964) 774-82-85
Интернет-сайт	www.http://finaudit-ocenka.ru
Электронная почта	info@finaudit-ocenka.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-004084/19
Страховщик	ООО "Абсолют Страхование"
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 01 ноября 2019 г. по 31 октября 2020 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».
Свидетельство	№63 от 03.08.2015 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ	
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки настоящего Отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 2 от 27 марта 2020 г. к Договору № 46 от 09 сентября 2015 г.
Заказчик	ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Исполнитель	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является недвижимое имущество, состоящее из четырех зданий офисного назначения в Бизнес-центре класса «В». Здания расположены по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	не применялся (обоснован отказ от применения);
Доходный подход без учета НДС	2 736 649 127 руб.
Сравнительный подход без учета НДС	3 050 248 329 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	2 893 499 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто три миллиона четыреста девяносто девять тысяч) рублей
--------------------------------------	--

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 настоящего Отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н);
- Указание Центрального банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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»
- Международные стандарты оценки (IVS-2017);
- Свод стандартов и правил ОПЭО.

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов ОПЭО обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 и Указания Центрального банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

8. Общие понятия и определения

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

1. Выписка из ЕГРН № 99/2020/321004431 от 20.03.2020 г.;
2. Выписка из ЕГРН № 99/2020/321004691 от 20.03.2020 г.;
3. Выписка из ЕГРН № 99/2020/321005156 от 20.03.2020 г.;
4. Выписка из ЕГРН № 99/2020/321003915 от 20.03.2020 г.;
5. Выписка из ЕГРН № 99/2020/321007679 от 20.03.2020 г.;
6. Справка об объектах оценки от 27.03.2020 г. № 646-б/н/20-ИСХ.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

10.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр проводился. Дата осмотра объекта оценки 29.03.2020 года.

10.3 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего отчета, где они непосредственно используются.

11. Описание объекта оценки

11.1 Имущественные права

Объект оценки принадлежит на праве долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда».

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»
Сокращенное наименование	ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
ОГРН	1197746393657 от 19.06.2019 г.
Место нахождения	119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж антресоль 4, комн. №27
ИНН	7704493901
КПП	770401001

Для подтверждения права собственности Заказчиком были предоставлены копии Выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

11.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Ограничения / обременения объекта оценки: доверительное управление.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Задаaniem на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются офисные здания, расположенные в Бизнес – центре класса «В» по адресу г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, 5 стр. 2, 4, 5.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Сведения об объекте оценки общей площадью 17 169,1 кв. м

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1035	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	7	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	По данным осмотра
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Таблица 4. Сведения об объекте оценки общей площадью 8 313,1 кв. м

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1016	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 2	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4-6	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	По данным осмотра
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование,	Данные, предоставленные Заказчиком

Показатель	Значение	Источник информации
	автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Таблица 5. Сведения об объекте оценки общей площадью 1 345,7 кв. м

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1016	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 4	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	3	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	По данным осмотра
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Таблица 6. Сведения об объекте оценки общей площадью 1 698,2 кв. м

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1200	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 5	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	По данным осмотра

Показатель	Значение	Источник информации
Год постройки здания	1974	Выписка из ЕГРН
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Сегмент рынка недвижимости

Оцениваемый объект недвижимости относится к офисному сегменту в Бизнес-центре класса «В».

Фотографии объекта оценки

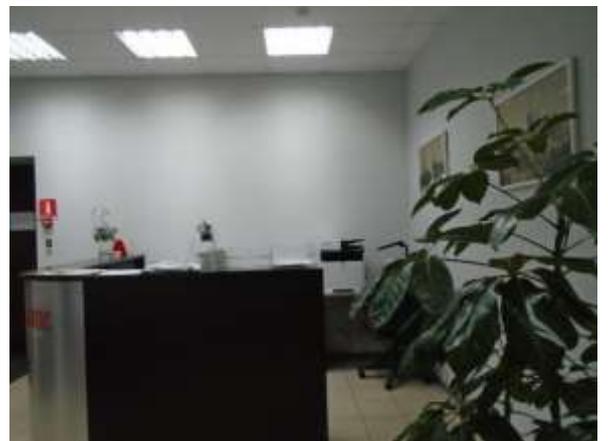
Таблица 7. Фотографии объекта оценки.





1-й Дербеневский, д. 5





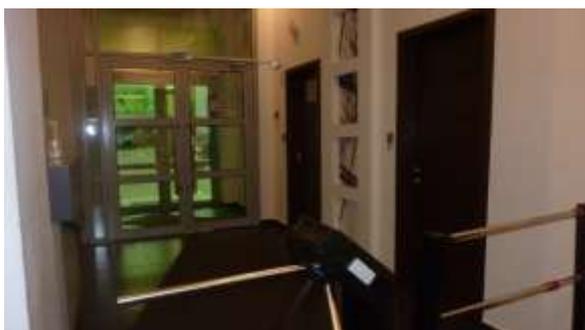


1-й Дербеневский, д. 5, корп 2





1-й Дербеневский, д. 5, корп 4





1-й Дербеневский, д. 5, корп 5





Источник: осмотр объекта оценки

11.4 Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Объект оценки находится в «хорошем» состоянии. Выполнен качественный ремонт.

2. Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ Объекта оценки может быть определен на уровне от 0 до 20%.

Характеристика технического состояния - «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 8. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	Условно - удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

3. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемых объектов – административно-офисное. Объект оценки сдается в аренду физическим и юридическим лицам.

11.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

11.7 Описание местоположения

Общие сведения

Объекты оценки расположены в Бизнес-центре класса «В», по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5.

Характеристики местоположения

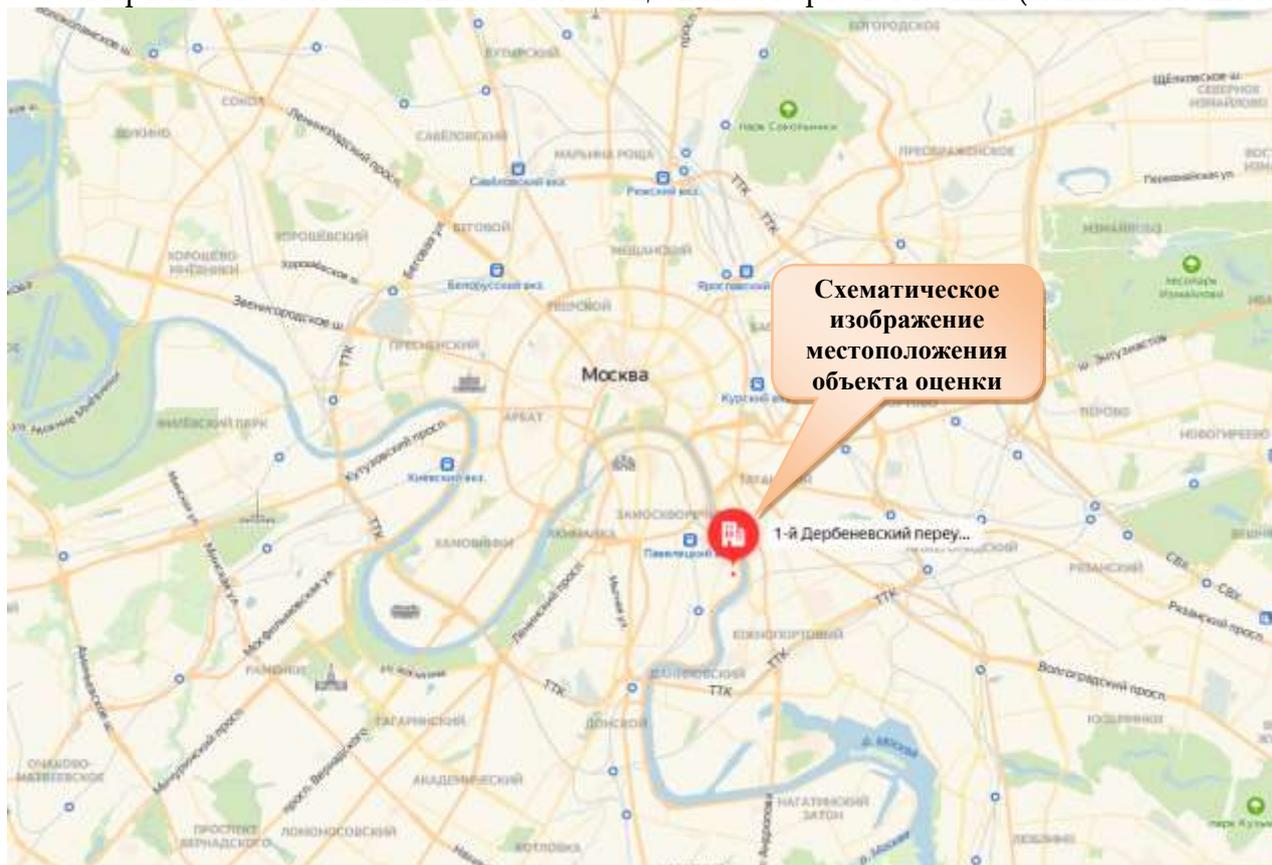
Таблица 9. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Город	г. Москва
Ближайшая станция метро	м. «Павелецкая» до 15 минут пешком
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Дербеневская набережная
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Да
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена главным образом административными и жилыми зданиями
Численность жителей населенного пункта	12 615 882

Источник: Яндекс-карты, Википедия.

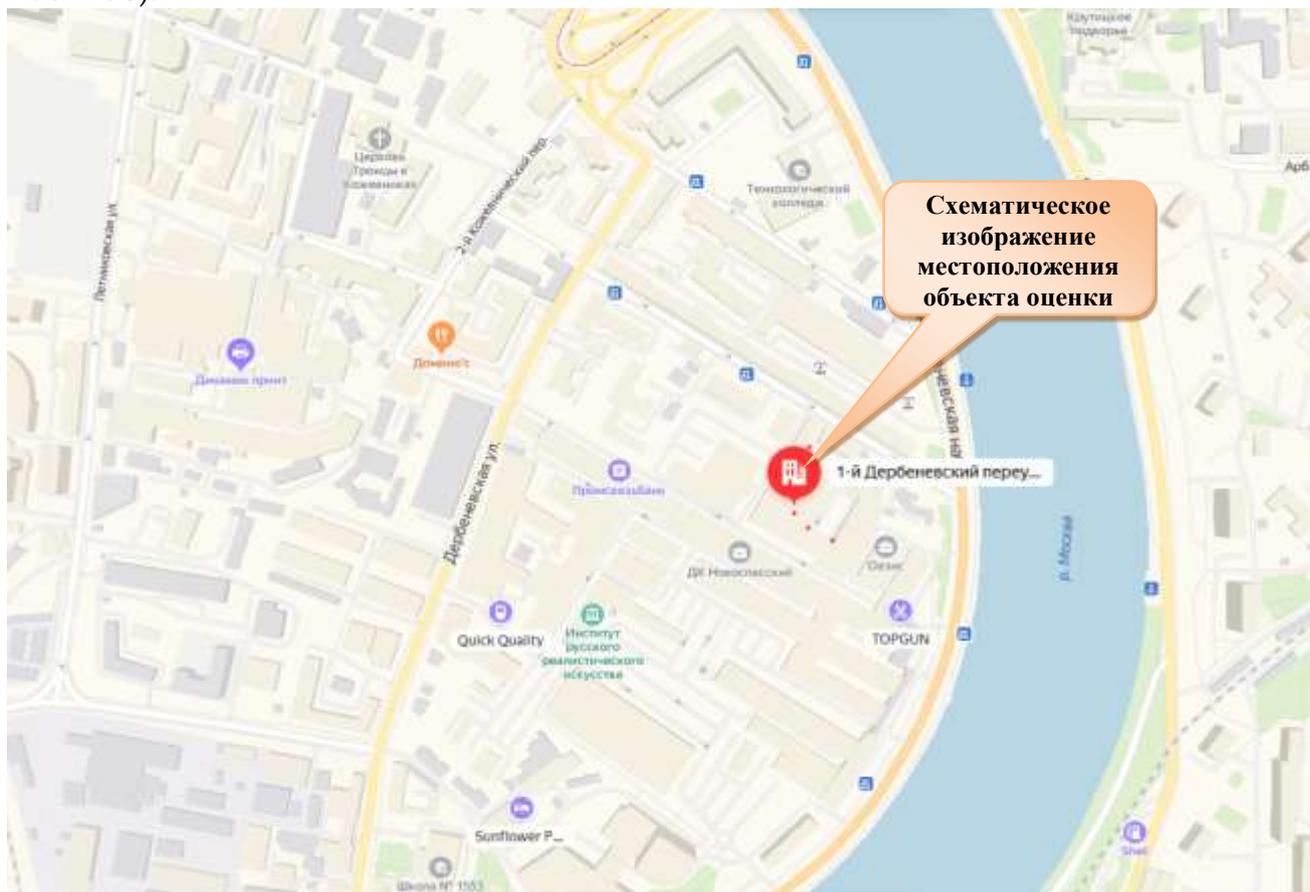
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения.

12. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их текущее использование в качестве объектов административно-офисного назначения.

13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в России¹

*Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года (от 28.11.2018 г.)
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201828113>*

В 2019 году МВФ прогнозирует замедление мирового экономического роста до 3,3%, пересмотрев свой прогноз вниз еще на 0,2п.п. после его понижения на аналогичную величину в январе текущего года. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий, повышенной волатильностью финансовых рынков.

Риски базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, составленного Минэкономразвития России, связаны с возможным невыполнением:

- а) исходных внешнеэкономических условий базового варианта, характеризующих развитие мировой экономики и ее последствий;
- б) внешних условий, связанных с политикой западных стран по отношению к России, а также внутренних условий, не полностью контролируемых правительством и Центральным банком вследствие действия непрогнозируемых факторов.

Последствия воздействия снижения цен на нефть представлены в консервативном варианте прогноза.

Последствиями неблагоприятных внешних условий, связанных с политикой западных стран по отношению к России, могут быть увеличение оттока капитала, ослабление курса рубля, ограничение технологического импорта и отдельных позиций экспорта. Экономическими последствиями изменения этих условий будут ускорение инфляции, замедление темпов роста экспорта и импорта, инвестиций в основной

¹ *Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2019 г. (январь-июнь)»
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf*

капитал, доходов населения и конечного потребления, замедление экономического роста в целом.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России²

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Информация о социально-экономическом положении России – итоги 2019 г.» <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-12-2019.pdf>.

Таблица 10. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрю 2018 г. в % к 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ³⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁹⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁸⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ¹⁰⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ¹¹⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ³⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁹⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁹⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ³⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁹⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁹⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ¹³⁾	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.
5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.
6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
10) В фактически действовавших ценах.
11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.
12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
13) Предварительные данные.
14) В среднем за месяц.

² Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Информация о социально-экономическом положении России – итоги 2019 г.» <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-12-2019.pdf>.

Производство ВВП. Объем ВВП России за III квартал 2019 г. составил в текущих ценах 28000,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2018 г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2019 г. по отношению к ценам III квартала 2018 г. составил 101,4%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2019 г. составил в текущих ценах 78675,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2018 г. составил 101,1%.

Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2019 г. по отношению к ценам января-сентября 2018 г. составил 104,6%.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,6%.

Таблица 11. Индексы цен и тарифов (на конец периода, в процентах).

	К предыдущему месяцу			Декабрь 2019 г. к декабрю 2018 г.	2019 г. к 2018 г.	Справочно декабрь 2018 г. к декабрю 2017 г.
	октябрь	ноябрь	декабрь			
Индекс потребительских цен	100,1	100,3	100,4	103,0	104,5	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99,8	99,2	99,6	95,7	102,9	111,7
Индекс тарифов на грузовые перевозки	95,8	100,0	99,9	101,5	102,8	101,4

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки³

Таблица 12. Основные экономические и социальные показатели, сводные итоги, млн. руб.

Показатели	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июль 2018 в % к январю-июлю 2017
	июль 2019	январь-июль 2019	Июль 2019	январь-июль 2019	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			91.7 ¹⁾	106.5 ¹⁾	115.7 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	10546.7	66529.8	205.6	213.8	132.8
обрабатывающие производства	574126.3	3971017.5	98.7	96.1	138.6
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха, в том числе:	46550.6	439291.0	101.9	99.4	107.1
производство, передача и распределение электроэнергии	42175.6	341471.2	101.4	99.7	106.1
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	3500.5	89030.2	106.4	97.5	110.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11877.5	82164.0	97.6	120.7	103.6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	167834.2	1215848.7	94.1	104.0	153.9
обрабатывающие производства	457421.7	3058021.5	98.6	91.6	134.4
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха, в том числе:	43719.1	418921.8	100.5	97.9	108.1
производство, передача и распределение электроэнергии	38310.4	284196.3	98.9	97.5	107.9
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4635.4	126377.0	109.8	97.7	108.8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11065.6	76907.2	85.3	105.8	105.1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	68492.1	457036.4	84.7 ¹⁾	103.2 ¹⁾	96.3 ¹⁾
Инвестиции в основной капитал за январь-июнь 2019г.	x	955931.1	x	119.5 ¹⁾	116.1 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	492.7	2738.5	93.0	в 2.2 р.	115.7
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	218282.5	1431417.7	95.7 ¹⁾	108.6 ¹⁾	114.3 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	61485.1	431957.3	96.8 ¹⁾	95.8 ¹⁾	109.0 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	397608.7	2776896.3	100.3 ¹⁾	100.9 ¹⁾	102.7 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	17059.1	109916.6	101.0 ¹⁾	106.8 ¹⁾	109.0 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб. ^{##)}	168423.2	1076634.5	92.3 ¹⁾	97.2 ¹⁾	102.0 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	103.0 ⁴⁾	104.5	105.0	103.3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	27.6	29.2	111.2	105.7	85.8 ⁶⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	x	x	x	102.2 ^{###)}	102.9 ^{####)}

³ Источник информации: Мосгорстат, <https://moscow.gks.ru/folder/35961>

Показатели	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июль 2018 в % к январю-июлю 2017
	июль 2019	январь-июль 2019	Июль 2019	январь-июль 2019	
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей	96029.9	91420.1	111.6	108.6	113.4 ⁹⁾
реальная	х	х	106.8	103.4	109.8 ⁹⁾
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		7.2 ⁹⁾		...	-
¹⁾ В сопоставимой оценке. ²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей. ³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах. ⁴⁾ Июль 2019г. к декабрю 2018г. ⁵⁾ На конец периода. ⁶⁾ Июнь 2018г. к июню 2017г. ⁷⁾ Рассчитываются как темп роста денежных доходов, скорректированный на индекс потребительских цен. Данные рассчитаны в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 02.07. 2014г. № 465 с изменениями, внесенными 20.11.2018г. приказом Росстата № 680. ⁸⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за январь-июнь 2019г. ⁹⁾ Утвержденная предварительная оценка за 2018г. ^{*)} Январь-июнь 2018г. к январю-июню 2017г. ^{**)} Оперативные данные за 2018г. и январь-апрель 2019г. уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. ^{***)} Январь-июнь 2019г. к январю-июню 2018г. ^{****)} Январь-июнь 2018г. к январю-июню 2017г					

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т. ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип объекта – ОСЗ;
- Вид использования – Офис;
- Местоположение – г. Москва, ЮАО - ЦАО

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

13.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Запрашиваемая средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса В – 145 480 руб./м².

Таблица 13. Деловые районы. Запрашиваемая средневзвешенная цена продажи.

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	375 000	293 781	449 467
Садовое кольцо	246 445	209 858	264 740	296 380
ТТК	262 989	139 991	227 237	226 340
ТТК – МКАД	197 628	117 570	169 256	133 755
За МКАД	193 230	96 805	–	94 535

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2020

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Анализ интервалов цен, проведенный Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлась

база данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – ОСЗ;
- Вид использования – Офисы;
- Местоположение – г. Москва, ЮАО-ЦАО,

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 14. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Медианная цена предложения за 1 кв. м, руб.
19	215 696	79 000	202 000	130 000

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в настоящем Отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов: Knight Frank; Colliers International; NAI Becar; JLL; RRG; S.A. Ricci; Arendator.ru; Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г.

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 15. Уровень потери от недозагрузки.

Источник информации	Ссылка на источники	Вакантность офисных помещений класса «В», %
CBRE	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV---2019	8,8%
S.A. Ricci	http://www.ricci.ru/ru/analytics/offices/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-za-2019-god	10,4%
Среднее значение		9,6%

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 16. Операционные расходы, руб./кв. м в год без учета НДС.

Источник информации	Ссылка на источник	Операционные расходы, руб./кв. м в год
Knight Frank	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2019-god-6967.pdf	Класс В
		4 580

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 17. Ставка доходности.

Источник информации	Интернет-сайт	Показатель ставки капитализации для класса «В»
Сайт Ассоциации «StatRielt»	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2060-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda	11%
Справочник оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера 2018	Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л. А. Лейфера	10,5%
S.A. Ricci	http://www.ricci.ru/ru/analytics/offices/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-za-2019-god	11,5%
Среднее значение		11,0%

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

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

Источники информации: <https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/179/report.pdf>

Динамика рынка

Диаграмма 1. Динамика средней цены предложения офисной недвижимости в г. Москве.

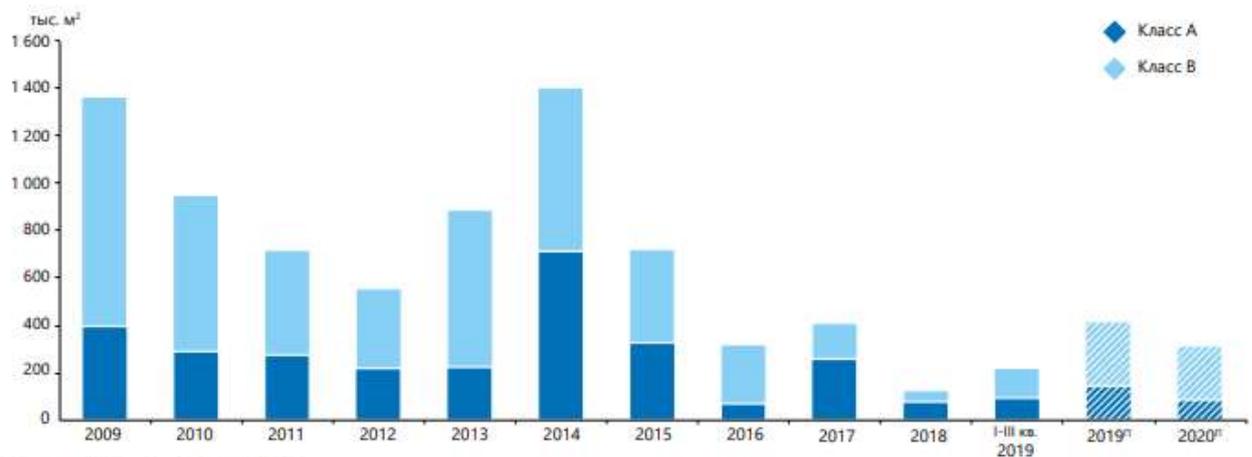
	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН** , руб./м ²
Бульварное кольцо	–	375 000	293 781	449 467
Садовое кольцо	246 445	209 858	264 740	296 380
ТТК	262 989	139 991	227 237	226 340
ТТК – МКАД	197 628	117 570	169 256	133 755
За МКАД	193 230	96 805	-	94 535

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

Диаграмма 2. Динамика объема ввода в эксплуатацию офисных площадей.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Диаграмма 3. Динамика средней арендной ставки офисной недвижимости в г. Москве.

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А		Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей, %			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	41 139	4,9	32 856	3,0			
Садовое кольцо	СК Юг	999	37 351	33 187	5,8	23 991	5,0	4,1	
	СК Запад	546	30 000		0,2		27 003		5,6
	СК Север	667	36 447		3,4		21 005		4,0
	СК Восток	407	25 315		14,8		20 282		2,4
ТТК	ТТК Юг	1 280	-	36 352	-	18 024	6,2	5,5	
	ТТК Запад	797	42 187		2,8		25 006		3,7
	ТТК Север	975	38 137		5,7		23 039		6,5
	ТТК Восток	1 121	25 000		58,4		19 011		5,3
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 173	35 069		8,4		35 342		14,2
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 014	29 167	23 212	15,3	13 816	1,6	6,3	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	801	31 948		4,5		14 757		6,8
	ТТК-МКАД Запад	1 997	24 209		6,0		13 898		7,1
	ТТК-МКАД Юг	1 421	-		-		15 109		3,9
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	17 991		20,4		16 817		12,7
	ТТК-МКАД Восток	993	20 450		43,1		11 915		6,5
	Химки	266	11 017		17,8		7 011		24,2
За МКАД	Запад	435	22 000	14 914	90,8	9 031	20,4	18,1	
	Новая Москва	345	13 934		41,5		6 500		2,2
	Итого	16 611	25 594		10,8		16 469		7,6

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

Спрос

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. м². При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А. В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–III кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно. Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 году 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост произошел в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, доля сделок по новой аренде и покупке здесь выросла на 2 п. п. и 16 п. п. соответственно, по продлению и пересмотру – на 19 п. п. и 4 п. п. соответственно. При этом стоит отметить, что для многих пользователей офисной недвижимости расположение за пределами МКАД до сих пор является не самым подходящим вариантом размещения – доля сделок здесь оказалась ниже, чем в 2018 году, в сегменте новой аренды и покупки показатель составил 6% против 10%, в сегменте продлений и пересмотров – 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярных среди офисных пользователей. Банки, финансовые и инвестиционные компании продолжают удерживать лидерство в структуре спроса, их доля по итогам I–III кварталов 2019 года составила 29%. В III кв. 2019 года была заключена еще одна крупная сделка с компанией этого сегмента, которая привнесла существенный вклад в это лидерство – покупка «Райффайзенбанком» будущего офисного здания на территории комплекса «Нагатино i-Land», которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора ТМТ – 20% общего объема сделок. Третье место занимают производственные компании, чья доля в структуре спроса на офисы составила 16%. По результатам I–III кварталов 2019 года наибольший объем сделок пришелся на стабильно лидирующий сегмент офисных блоков размером до 500 м², чья доля составила 28% (против 33% годом ранее). Доля сделок в сегментах от 500 до 1 000 м² составила 22%, в сегменте 2 000–5 000 м² – 19%, в обоих случаях увеличение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 2 п. п. Наибольшее увеличение наблюдалось в сегменте размером от 1 000 до 2 000 кв. – 24% против 15% годом ранее.

Предложение

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн кв. м, где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В. Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I–III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2018 году офисов. Так, в I–III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. кв. м офисов, что на 75% выше общего результата 2018 года. При этом на III квартал пришлось наибольшая доля этого объема – 107 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского (24,6 тыс. кв. м офисов), а в классе В – «Верейская Плаза IV» совокупной офисной площадью 40 тыс. кв. м. Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Балчуг» на Садовнической улице и «ОКО» Фаза II в ММДЦ «МоскваСити». Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжить снижение в обоих качественных сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. кв. м, снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалось фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. кв. м. Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с текущими уровнями. Дефицит офисов в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, внутри Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 года. Схожую динамику демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. – до 3,0%. В зоне Бульварного кольца – Садового кольца наблюдается аналогичная ситуация, и, хотя снижение там оказалось меньшим, показатель вакантности в обоих классах находится существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,0 п. п. с начала года и составил 5,6%; в классе В снижение составило 0,8 п. п. – до уровня 4,1%. Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах ускоряет смещение спроса в зону СК–ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,8 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объемов ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стагнации, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Этот разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит качественных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода в эксплуатацию будут реализованы офисным пользователям. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как

крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность объектов оценки

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 18. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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 капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке

капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также

функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего

(экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной

от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

15. Доходный подход

15.1 Описание методик оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

15.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана справедливая арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Справедливая арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип объекта – ОСЗ;
- Вид использования – Офис;
- Местоположение – г. Москва, ЮАО-ЦАО

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 19. Описание аналогов и объекта оценки.

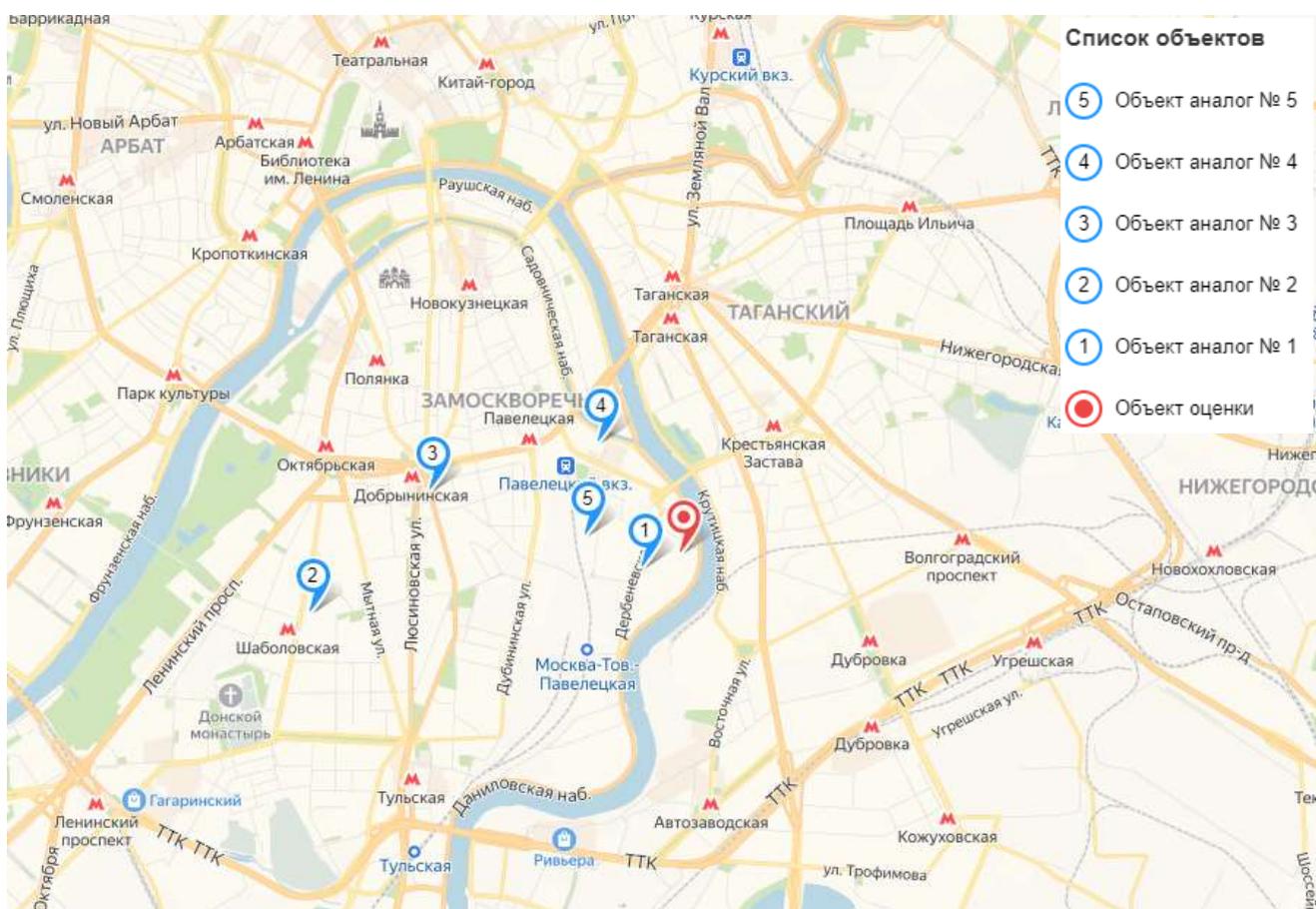
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	г. Москва, ЮАО, пер Дербеневский 1-й, д. 5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С10	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 31Г	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 14/13С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Шлюзовая наб., 4	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С4
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 13 мин. пешком	м. Павелецкая, 7 мин. пешком	м. Шаболовская, 4 мин. пешком	м. Серпуховская, 14 мин. пешком	м. Павелецкая, 2 мин. пешком	м. Павелецкая, 5 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объектов	комплекс из четырех ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Общая площадь, кв. м	28 526,1	1 282,0	1 130,0	2 004,0	2 000,0	1 135,0
Техническое состояние	Среднее состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	25 000	27 000	26 000	25 500	24 000
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/227953200/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228224665/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228586753/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228023609/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228587529/
Интернет-сайт	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактный телефон	-	+7 983 666-79-33	+7 981 666-06-29	+7 901 129-71-31	+7 983 666-79-33	+7 901 129-71-31

Таблица 20. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №3</p>		<p>-</p>



Карта 4. Расположение объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

Отчет: 722/0320

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты дополнительные расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), не включенных в арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018 г.

Таблица 21. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Корректировка была принята на среднем уровне интервала, в размере – 8,4%.

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объекты оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования, корректировка не требуется.

9. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по типу использования помещений.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и аналоги располагаются на средних этажах корректировка не применялась.

11. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Учитывая тот факт, что объекты оценки могут сдавать по частям крупными блоками, корректировка не вводилась.

12. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют значительных отличий по данному параметру, корректировка не применялась.

13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет рыночной арендной ставки подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1 / n}{\sum_{i=1}^n (1 / n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 22. Расчет арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	25 000	27 000	26 000	25 500	24 000
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	20 833	22 500	21 667	21 250	20 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0%	0,0%	0%	0%	0%
	Скорректированная арендная ставка	20 833	22 500	21 667	21 250	20 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
10	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
11	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
12	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
13	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
14	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м. в год	19 083	20 610	19 847	19 465	18 320
-	Коэффициент вариации, %					4%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого справедливая арендная ставка, руб. / кв. м без учета НДС					19 465

15.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта оценки.

Арендопригодная площадь рассчитывалась на основании сайта Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2070-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 23. Коэффициенты арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Таким образом общая арендопригодная площадь оцениваемых объектов составила **24 532,4 кв. м** ($28\,526,1 * 0,84$)

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются на среднерыночном уровне

- **9,60%** согласно данным анализа рынка (раздел 13.4 настоящего Отчета).

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Операционные расходы по объекту оценки принимаются равными среднерыночному уровню операционных расходов по аналогичным помещениям и составляют 4 580 руб./кв. м/год согласно данным анализа рынка (раздел 13.4 настоящего Отчета).

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 24. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Рыночные данные
Общая площадь, кв. м	28 526,1
Арендопригодная площадь, кв. м	24 532,4
Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС	19 465
Потенциальный валовый доход, руб. в год	477 523 166
Потери от недозагрузки, %	-9,6%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	431 680 942
Операционные расходы, руб. в год	130 649 538
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	301 031 404

15.4 Определение общей ставки капитализации

Общая ставка капитализации принимается согласно данным анализа рынка (раздел 13.4 настоящего Отчета) на уровне **11,0%**.

15.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

Показатель	Рыночные данные
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	301 031 404
Общая ставка капитализации, %	11,00%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 736 649 127

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: 2 736 649 127 руб.

16. Сравнительный подход

16.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

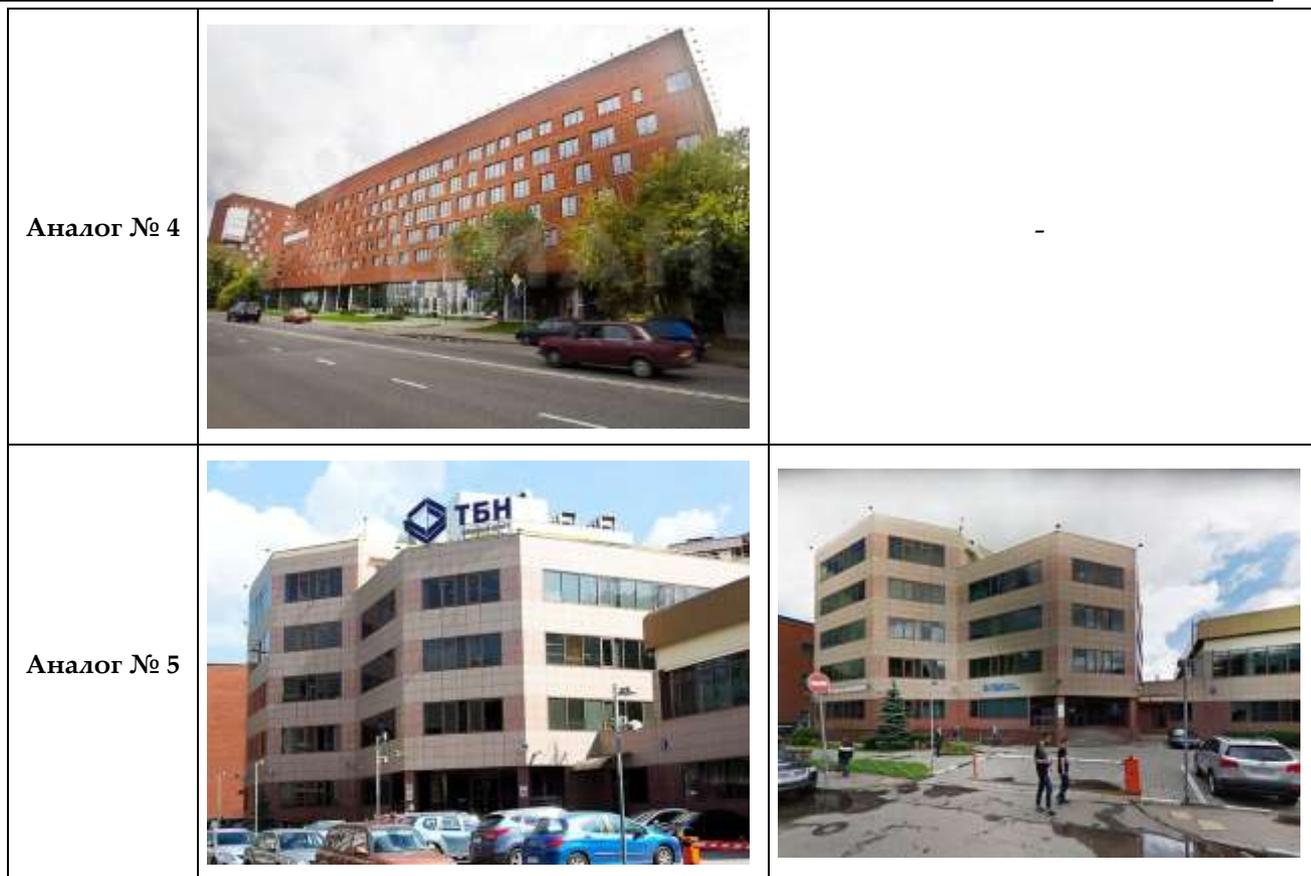
- Тип объекта – ОСЗ;
- Вид использования – Офис;
- Местоположение – г. Москва, ЮАО-ЦАО»

Таблица 26. Описание аналогов и объекта оценки.

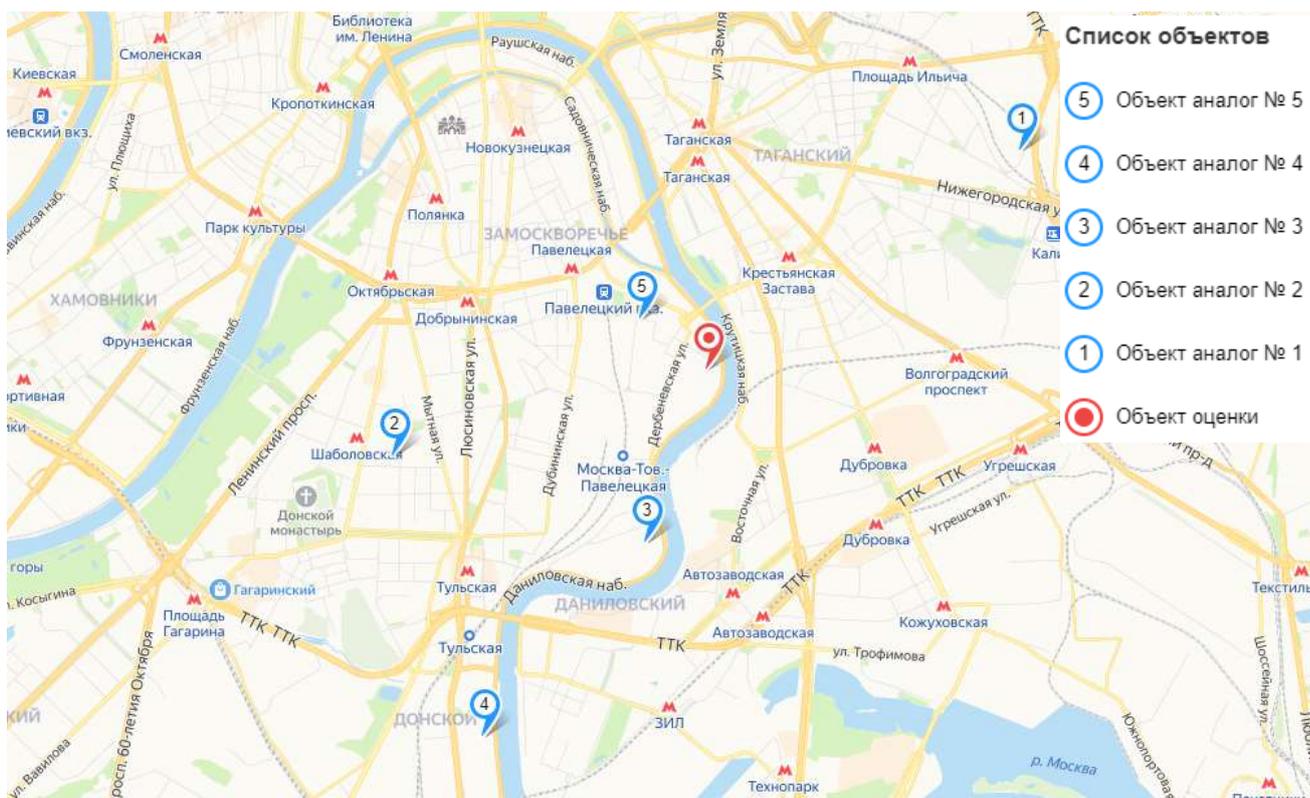
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	г. Москва, ЦАО, ул. Рабочая, 93с1	г. Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шухова, 14	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Павелецкая наб., 8	Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 13 мин. пешком	м. Римская, 12 мин. пешком	м. Шаболовская, 5 мин пешком	м. Павелецкая, 10 мин. пешком	м. Верхние Коты, 15 мин. пешком	м. Павелецкая, 10 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объектов	комплекс из четырех ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв.м.	28 526,1	12 540,0	12 458,0	16 246,0	14 040,0	2 974,0
Техническое состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	1 742 000 000	2 000 256 480	2 599 360 000	2 200 000 000	510 000 000
Источник информации	-	Авито	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_o_fisnoe_pomeschenie_12540_m_1872414660	https://www.cian.ru/sale/commercial/226770873	https://www.cian.ru/sale/commercial/228587108/	https://www.cian.ru/sale/commercial/225710435/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228587106/
Контактный телефон	-	+7 958 712 88 92	+7 915 310 36 31	+7 901 129-71-31	+7 981 666-25-42	+7 901 129-71-31

Таблица 27. Фотографии подобранных аналогов и объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №3</p>		



Карта 5. Расположение объекта оценки и аналогов.



Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018 г.

Таблица 28. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Корректировка была принята на среднем уровне интервала, в размере – 9,8%.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо, корректировка не требуется.

6. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования, данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по типу использования помещений.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов, то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и аналоги являются отдельно стоящими зданиями, данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, продаются, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и все аналоги являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.

10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Корректировка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100 \%, \text{ где}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависимости стоимости от площади объекта имеет вид:

$$Y = 1,5458 \times (\text{Площадь, кв. м.})^{-0,097}$$

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	28 526,10	12 540,00	12 458,00	16 246,00	14 040,00	2 974,00
Коэффициент	0,57	0,62	0,62	0,60	0,61	0,71
Корректировка, %	-	-8,1%	-8,1%	-5,0%	-6,6%	-19,7%

11. Корректировка на техническое состояние и отделку помещений

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, сдаются в аренду, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено значительных отличий по данному параметру.

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

16.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1 / n}{\sum_{i=1}^n (1 / n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	1 742 000 000	2 000 256 480	2 599 360 000	2 200 000 000	510 000 000
-	Общая площадь, кв. м	12 540,00	12 458,00	16 246,00	14 040,00	2 974,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	138 915	160 560	160 000	156 695	171 486
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
8	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
10	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	125 301	144 825	144 320	141 339	154 680
11	Корректировка на площадь	-8,1%	-8,1%	-5,0%	-6,6%	-19,7%
	Скорректированная удельная цена	115 152	133 094	137 104	132 011	124 208
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 152	133 094	137 104	132 011	124 208
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	115 152	133 094	137 104	132 011	124 208
-	Коэффициент вариации, %					7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб. с учетом НДС					128 314
-	Общая площадь объекта оценки, кв.м.					28 526,10
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС					3 660 297 995
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС					3 050 248 329

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: 3 050 248 329 руб.

Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

Отчет: 722/0320

17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

17.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 31. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между

ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017 г.

Таблица 32. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	
Тип рынка		Активный	Активный
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,50%	16,50%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		3 050 248 329	2 736 649 127
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	2 668 967 288	2 285 102 021
	максимум	3 431 529 370	3 188 196 233

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

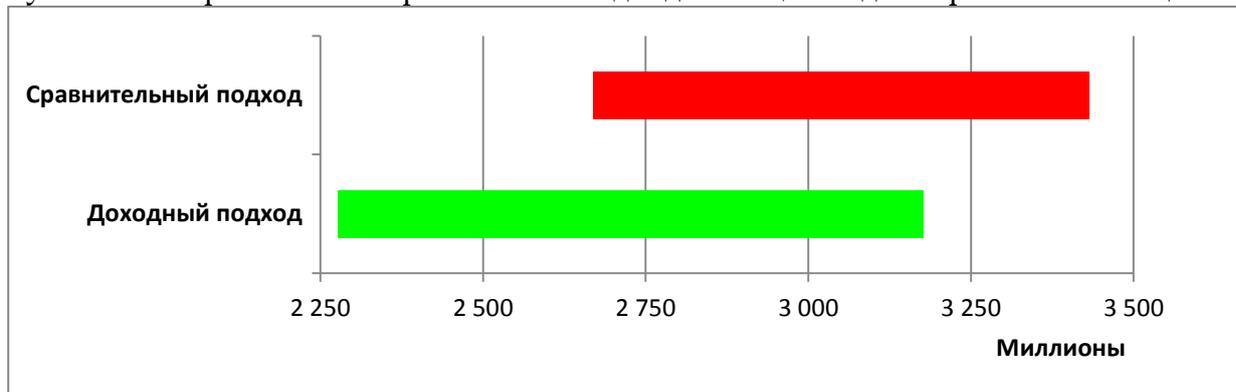
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 4. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке для офисных помещений.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

17.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 33. Расчет итоговой рыночной стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный
Промежуточные результаты оценки, руб.	2 736 649 127	3 050 248 329
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5
Итого суммы баллов	20	20
Подход применялся	Да	Да
Сумма баллов	40	
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%
Доля стоимости каждого подхода, руб.	1 368 324 564	1 525 124 165
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	2 893 449 000	
Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	3 472 138 800	

Справедливая стоимость каждого объекта определялась пропорционально общей площади и приведена в Таблице ниже.

Таблица 34. Справедливая стоимость оцениваемых объектов.

Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 7	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	77:05:0001001:1035	17 169,1	1 741 489 901
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8313,1	843 211 338
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1345,7	136 496 547
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1698,2	172 251 214
Итого			28 526,10	2 893 449 000

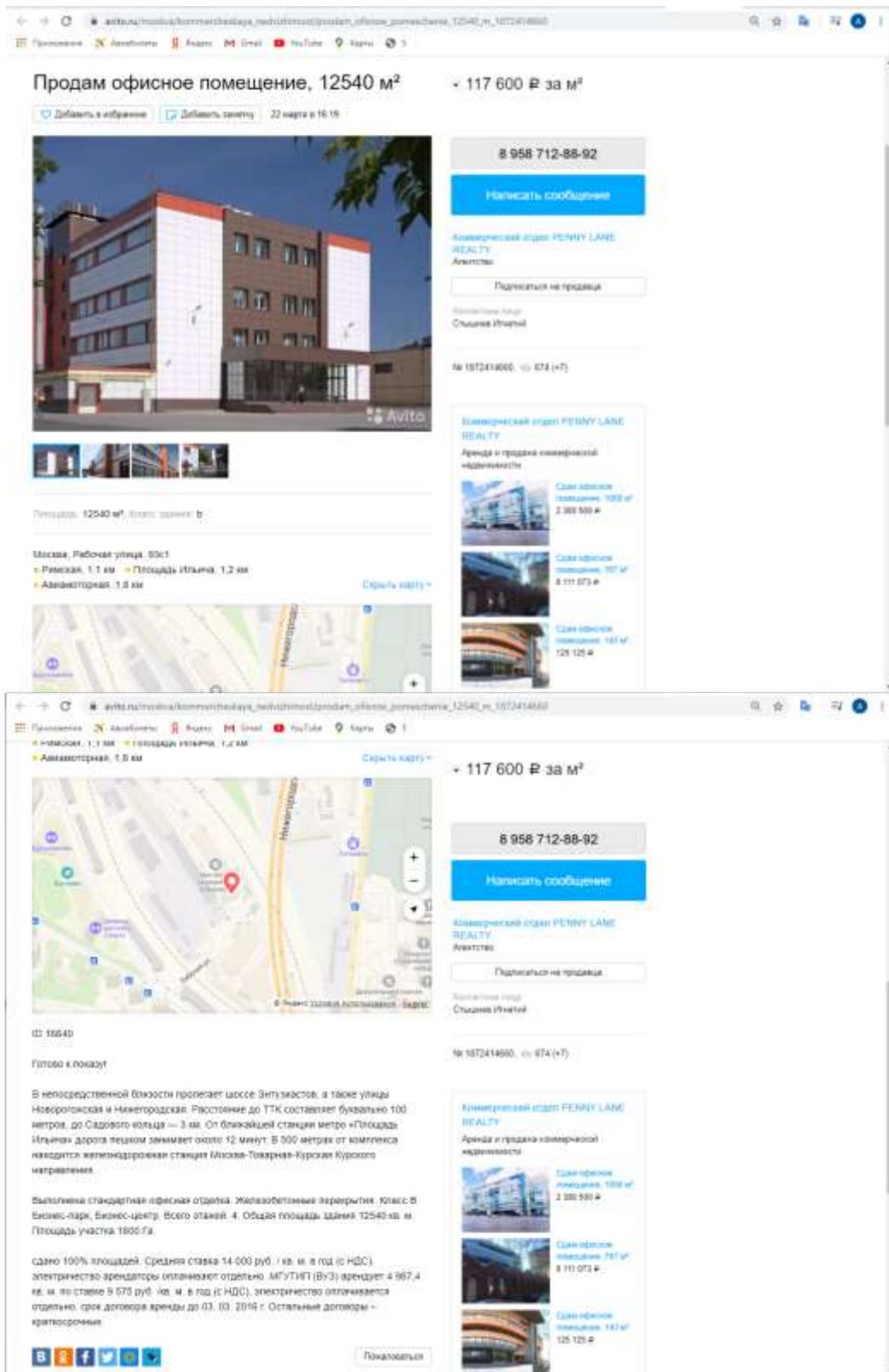
Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5 по состоянию на 02 апреля 2020 г. составляет без учета НДС: 2 893 499 000 (два миллиарда восемьсот девяносто три миллиона четыреста девяносто девять тысяч) рублей.

18. Приложения

18.1 Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1



Аналог 2

Офис (В+), 12 458 м²
 в деловом центре «Шухова 14 (Shukhoma 14)»
 Москва ЮАО р-н Донской ул. Шухова, 14 на карте
 М Шаболовская - 5 мин. пешком М Тульская - 8 мин. на транспорте

2 000 256 480 Р
 160 560 Р за м²

OFFICES WORLD
 Агентство недвижимости
 На рынке с 01 мая 2017 года
 Еще 973 объекта
 +7 915 310-36-31

СМС доставлены на Ваш телефон

Помогите, советом, что сделать это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв о нас

Написать сообщение

12 458 м² 1 из 8 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

Аналог 3

Офис (В), 16 246 м²
 в бизнес-центре «АФИ на Павелецкой»
 Москва ЮАО р-н Даниловский Павелецкая наб. 8 на карте
 М Тульская - 10 мин. пешком М Павелецкая - 10 мин. на транспорте

2 599 360 000 Р
 160 000 Р за м²

PENNY LANE REALTY
 Коммерческий отдел
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 917 объектов
 +7 901 129-71-31

СМС доставлены на Ваш телефон

Помогите, советом, что сделать это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв о нас

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес.
 Аренда коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Просторный район, отличная доступность от метро. Звонки сейчас!
 +7 (495) 126-55-79
 Загляните в ООО «АТЭС». Прочитайте декларацию на сайте www.a101.ru

ЖК «City Park»
 Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Просторный район, отличная доступность от метро. Звонки сейчас!
 +7 (495) 106-04-75
 Загляните в ООО «Милора-УКС». Прочитайте декларацию на www.storoff.ru/moscow

16 246 м² 1 из 6 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

ID 15546. Новое помещение! Бизнес-центр расположен на первой линии домов и имеет удобный доступ к крупным транспортным артериям города: Третьему транспортному кольцу и Садовому кольцу. Тура здания выполнена в современном стиле. Здание функционирует с 2009 года (сдается). Владельцы здания: ООО «АТЭС», ООО «Милора-УКС», ООО «Сити Парк».

Аналог 4

ссылка/коммент/225710435/

Здание (В+), 14 040 м²
 Москва ЮАО, р-н Донской Новоданиловская наб, 10 На карте
 🚶 Крайняя - 7 мин. на транспорте 🚶 ЗИЛ - 7 мин. на транспорте
 🚶 Верхние котлы - 17 мин. пешком

📷 1 фото



14 040 м² 8 этажей В+
 Площадь Этажность Класс

Здание Даниловский форт - это современное здание, построенное по оригинальному проекту известного архитектурно-проектного бюро Сергей Сиратов Архитектс. Несмотря на то, что внешняя стилистика здания напоминает средневековую Англию, внутренние сети и инженерия отвечают самым современным стандартам. Многофункциональный офисноделовой комплекс соответствует классу В+, расположен в Южном районе г. Москвы в непосредственной близости от Третьего транспортного кольца. В 10-15 минутах пешком находится станция метро Тульская, в здании находится ж/д платформа Зил.

2 200 000 000 ₽
 156 496 ₽ за м²

📞 ИМО
Вадим Ушаков
 СЕБС
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2007 года
 Еще 9 объектов

+7 981 666-25-42

📄 СМС доставлены не будут, спасибо

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ДИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Площадь от 22,9 м², цена от 3 950 000р.
 Продажа коммерческой недвижимости. Метро "Бульварная линия", "Проклятый" ЖК сдан.
 +7 (495) 126-55-48
 Застройщик ООО «К101» Подробнее и пр. деловая на сайте k101.ru

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес.
 Аренда коммерческой недвижимости. Метро "Коммунарка", "Проклятый".
 +7 (495) 126-55-78
 Застройщик ООО «К101» Промышленные помещения на сайте k101.ru

Аналог 5

ссылка/коммент/228587106/

Офис (В+), 2 974 м²
 в бизнес-центре «ТБН»
 Москва ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул, 5 На карте
 🚶 Павелецкая - 10 мин. пешком 🚶 Пролетарская - 15 мин. пешком

📷 34 фото



2 974 м² 1 из 5 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

ИД 15542. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В+. Отдельный вход. Бизнес-центр. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 4894 кв. м. Площадь участка 0170 Га. Продается часть здания бизнес центра класса А. К продаже предлагается 4-й и 5-й этажи. Огороженная территория и подземный паркинг на 20 м/м.

510 000 000 ₽
 171 487 ₽ за м²
 📄 Скачать из моментальной цены
 Включены НДС

📞 ИМО
PENNY LANE REALTY
 Коммерческий отдел
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Еще 917 объектов

+7 901 129-71-31

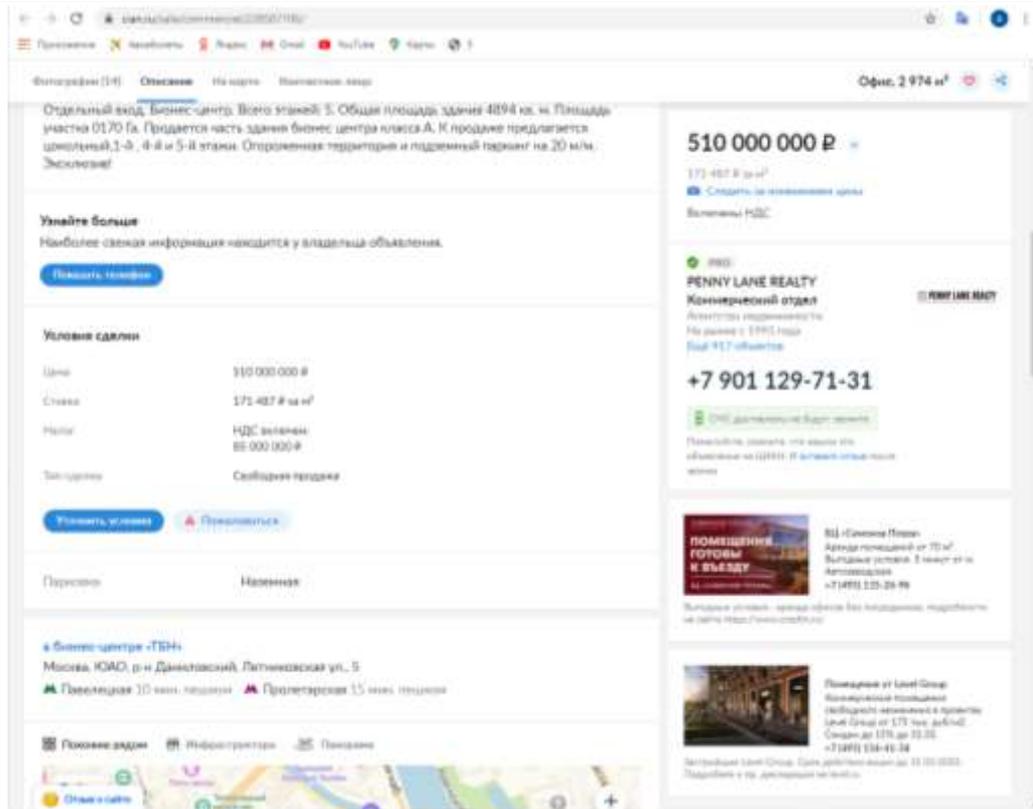
📄 СМС доставлены не будут, спасибо

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ДИАН. И оставьте отзыв после звонка

ПОМЕЩЕНИЯ ГОТОВЫ К ВЪЕЗДУ
 на условиях аренды

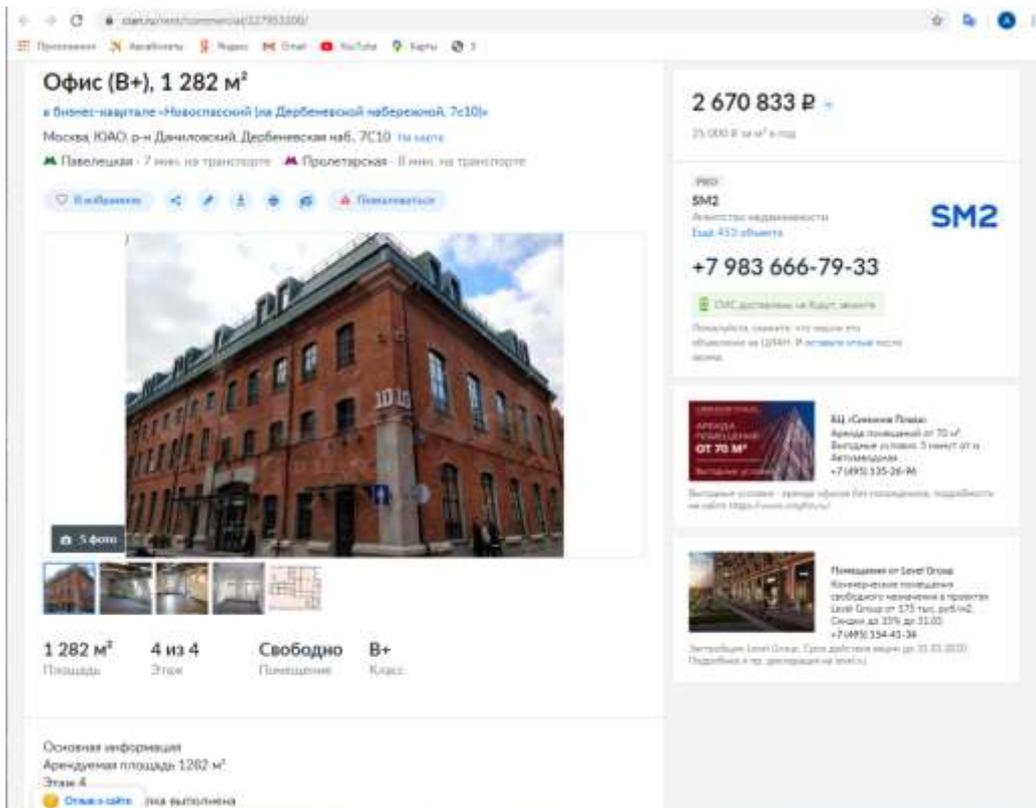
Б1 «Славное Плаза»
 Аренда помещений от 70 м².
 Выгодные условия. 3 минуты от м. Автозаводская
 +7 (495) 135-29-99
 Выгодные условия - аренда офиса без посредников, подробности на сайте PENNYLANE-REALTY.RU/

Помещения от Level Group
 Коммерческие помещения свободной планировки в проекте Level Group от 173 кв. м. руб/кв. Сданы до 15% до 31.05.
 +7 (495) 134-41-34
 Застройщик Level Group. Срок действия выкупа до 31.05.2020
 Подробнее и пр. деловая на сайте

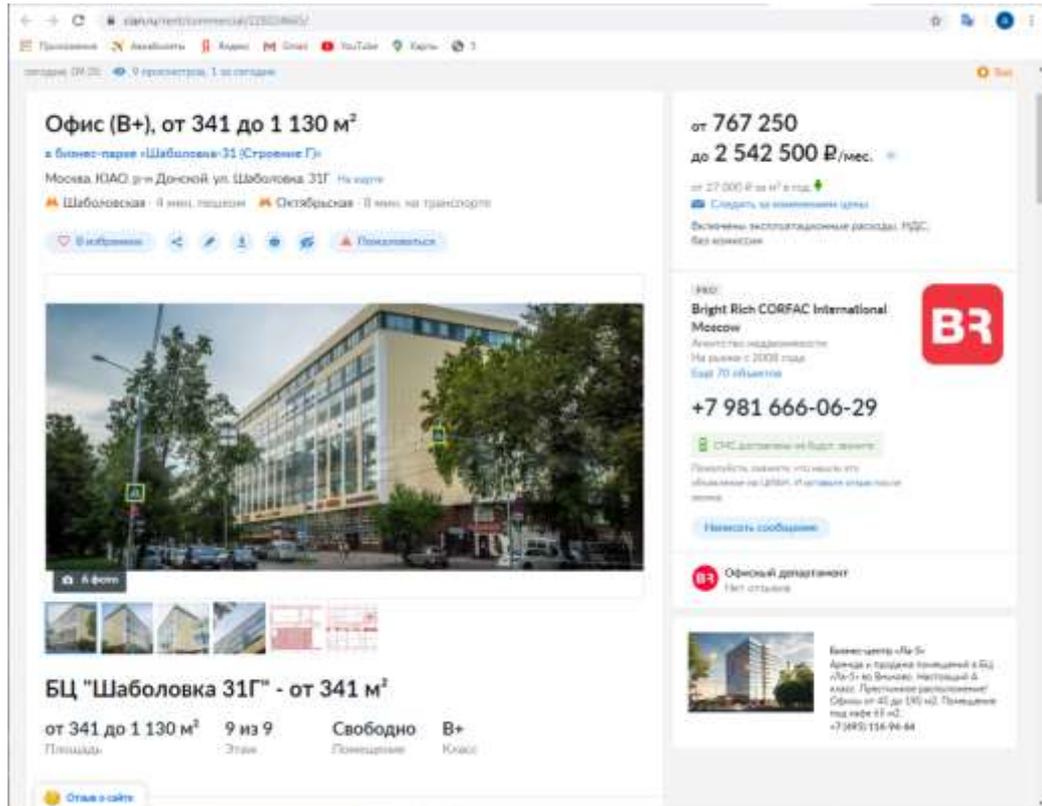


Аналоги для доходного подхода

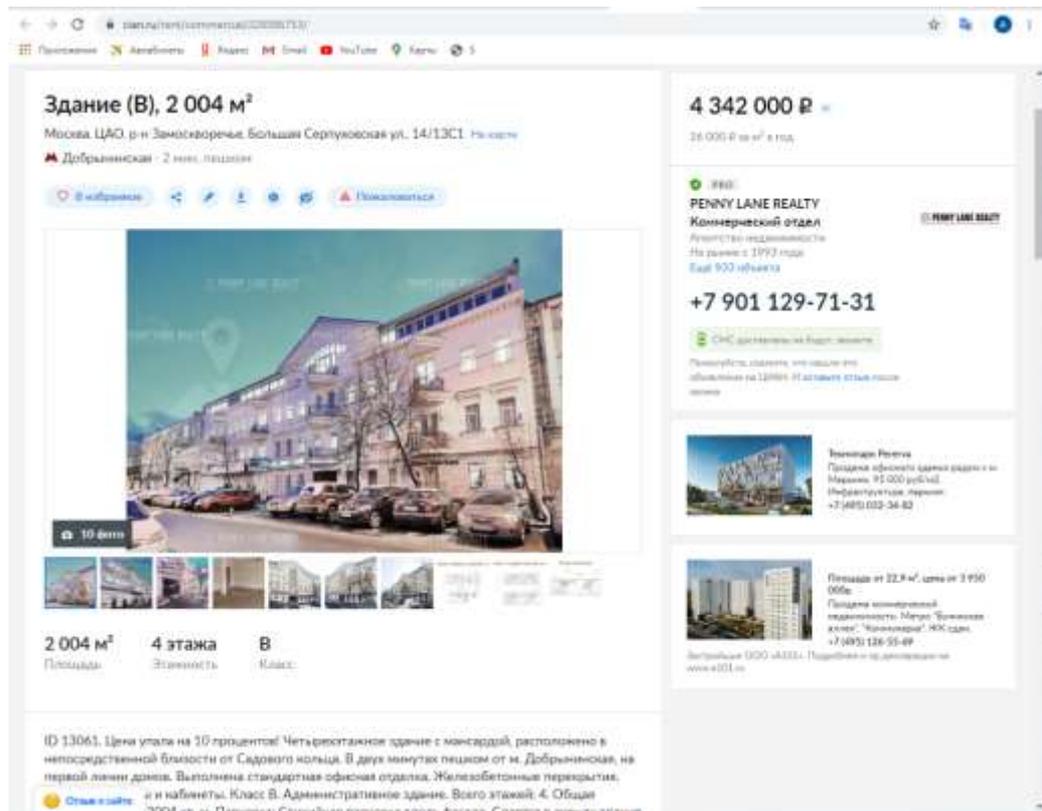
Аналог 1



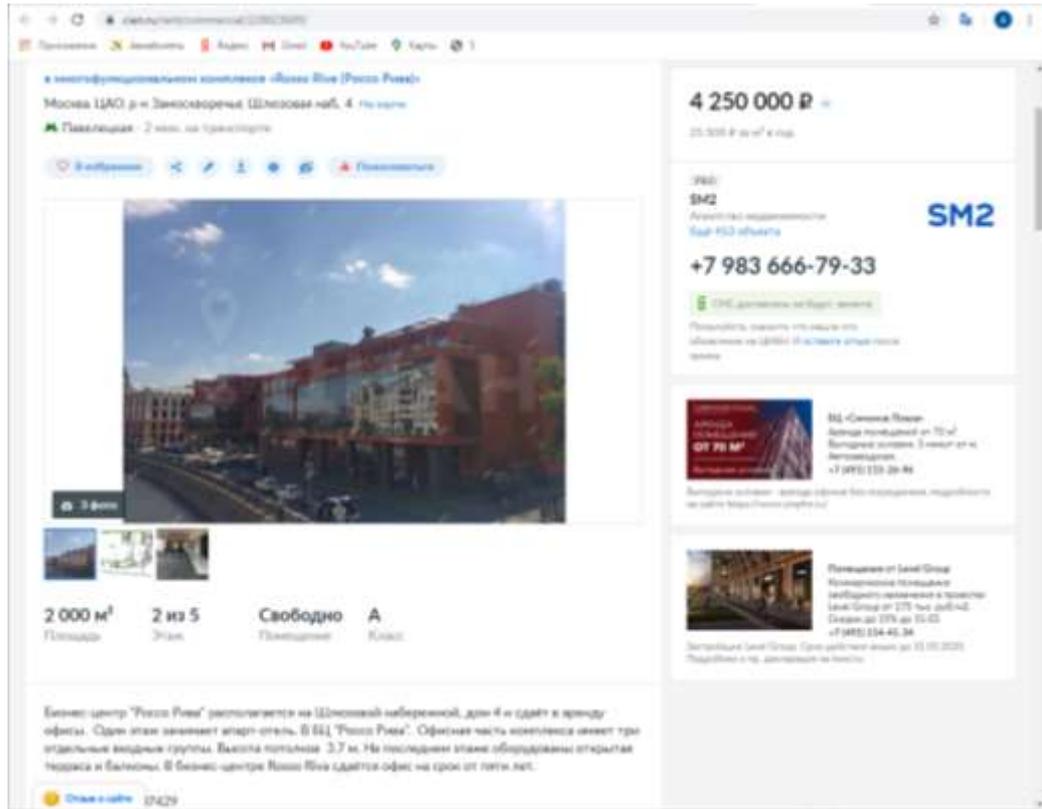
Аналог 2



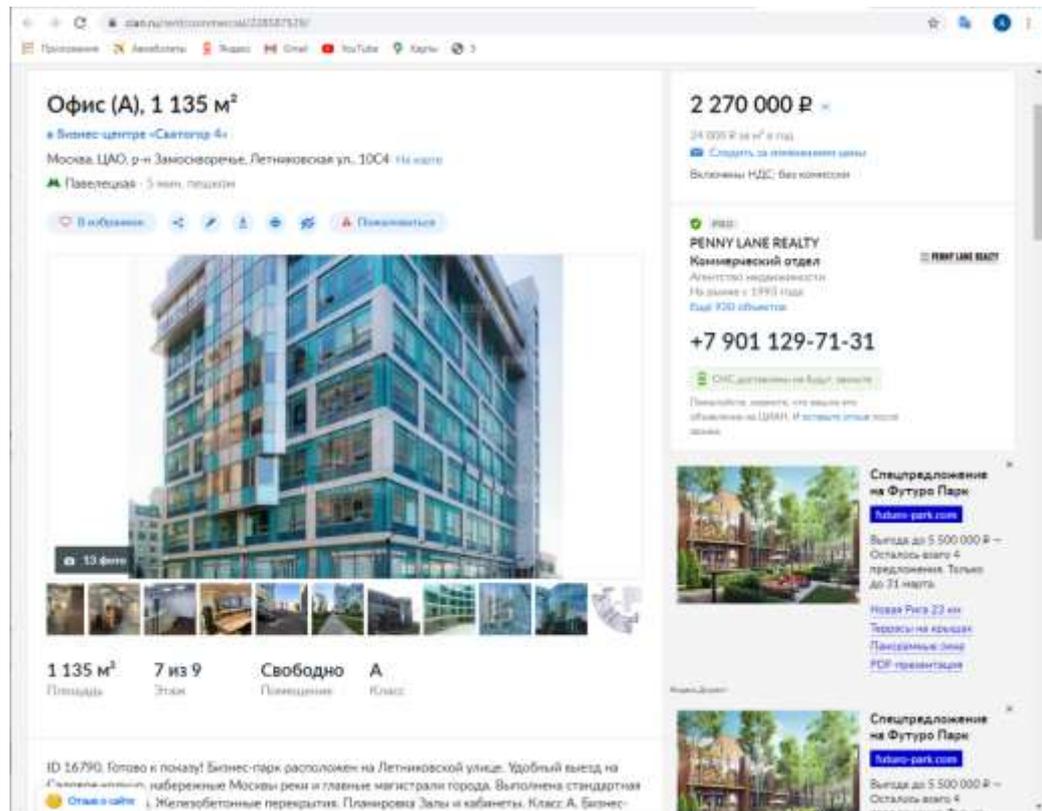
Аналог 3



Аналог 4



Аналог 5



**18.2 Приложение №2. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

23.03.2020

Лист № _____		Раздел 4.2.	Всего листов раздела 4.2.: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2020		№ 99/2020/321007679			
Кадстровый номер:		77:05:0001001:117			

(объект недвижимости)

Номер точки	Координаты, м			Описание записания на местности	Средняя квадратическая погрешность, определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
46	6361.83	9819.02		данные отсутствуют	0.1
47	6348.03	9811.06		данные отсутствуют	0.1
48	6349.41	9808.75		данные отсутствуют	0.1
49	6326.71	9795.81		данные отсутствуют	0.1
50	6325.48	9797.9		данные отсутствуют	0.1
51	6325.19	9797.74		данные отсутствуют	0.1
52	6323.11	9801.33		данные отсутствуют	0.1
53	6333.64	9757.05		данные отсутствуют	0.1
54	6332.26	9756.28		данные отсутствуют	0.1
55	6386.88	9839.15		данные отсутствуют	0.1
56	6370.49	9829.22		данные отсутствуют	0.1
57	6393.77	9836.49		данные отсутствуют	0.1
58	6411.09	9808.06		данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициала, фамилия

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(рек. объекта недвижимости)					
Лист № _____		Раздела 4.2		Всего листов выписки: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321007679		Всего разделов: _____			
Кадастровый номер: _____		77:05:0001001:117			
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
31	6340.42	9746.91	данные отсутствуют		0.1
32	6430.1	9799.34	данные отсутствуют		0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют		0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют		0.1
35	6298.4	9836.59	данные отсутствуют		0.1
36	6289.44	9831.26	данные отсутствуют		0.1
37	6310.37	9793.96	данные отсутствуют		0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют		0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют		0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют		0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют		0.1
40	6312.78	9816.97	данные отсутствуют		0.1
41	6430.55	9799.6	данные отсутствуют		0.1
42	6424.22	9810.84	данные отсутствуют		0.1
43	6379.7	9785.79	данные отсутствуют		0.1
44	6379.29	9786.49	данные отсутствуют		0.1
45	6380.43	9787.16	данные отсутствуют		0.1
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия
				М.П.	

1/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
Лист № _____		Раздела 4.2.		Всего листов раздела 4.2.: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321007679				Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 6					
Система координат: СК кадастрового округа					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
4	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	0.1	
5	6405.5	9843.72	данные отсутствуют	0.1	
11	6383.98	9844.23	данные отсутствуют	0.1	
12	6375.44	9859.2	данные отсутствуют	0.1	
13	6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1	
13	6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1	
14	6350.61	9853.64	данные отсутствуют	0.1	
15	6344.56	9864.12	данные отсутствуют	0.1	
16	6339.7	9861.24	данные отсутствуют	0.1	
23	6317.91	9784.32	данные отсутствуют	0.1	
24	6316.49	9783.48	данные отсутствуют	0.1	
25	6327.28	9765	данные отсутствуют	0.1	
26	6328.73	9765.86	данные отсутствуют	0.1	
27	6332	9760	данные отсутствуют	0.1	
29	6338	9745.5	данные отсутствуют	0.1	
30	6339.39	9746.31	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

3/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок

Лист № _____ Раздела 4.2 _____ Всего листов раздела 4.2: _____ Всего листов выписки: _____
 20.03.2020 № 99/2020/321007679

Кадастровый номер: 77:05:0001001:117

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
46	6361.83	9819.02	данные отсутствуют		0.1
47	6348.03	9811.06	данные отсутствуют		0.1
48	6349.41	9808.75	данные отсутствуют		0.1
49	6326.71	9795.81	данные отсутствуют		0.1
50	6325.48	9797.9	данные отсутствуют		0.1
51	6325.19	9797.74	данные отсутствуют		0.1
52	6323.11	9801.33	данные отсутствуют		0.1
53	6333.64	9757.05	данные отсутствуют		0.1
54	6332.26	9756.28	данные отсутствуют		0.1
55	6386.88	9839.15	данные отсутствуют		0.1
56	6370.49	9829.22	данные отсутствуют		0.1
57	6393.77	9836.49	данные отсутствуют		0.1
58	6411.09	9808.06	данные отсутствуют		0.1

Государственный регистратор _____

полное наименование должности _____

подпись _____

М.П. _____

ФГИС ЕГРН _____

инициалы, фамилия _____

107

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
31	6340.42	9746.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
32	6430.1	9799.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
35	6298.4	9836.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
36	6289.44	9831.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
37	6310.37	9793.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	6312.78	9816.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
41	6430.55	9799.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
42	6424.22	9810.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
43	6379.7	9785.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
44	6379.29	9786.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
45	6380.43	9787.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	подпись	ФЛГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

М.П.

1/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
Лист №	Раздел 4.2	X	Y		
20.03.2020 № 99/2020/321007679	Всего листов раздела 4.2: _____	2	3	4	5
Кадастровый номер: 77:05:0001001:117	Всего листов выписки: _____	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	0.1
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 5					
Система координат: СК кадастрового округа					
Зона №					
1		6405.5	9843.72	данные отсутствуют	0.1
4		6383.98	9844.23	данные отсутствуют	0.1
5		6375.44	9859.2	данные отсутствуют	0.1
11		6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1
12		6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1
13		6350.61	9853.64	данные отсутствуют	0.1
14		6344.56	9864.12	данные отсутствуют	0.1
15		6339.7	9861.24	данные отсутствуют	0.1
16		6317.91	9784.32	данные отсутствуют	0.1
23		6316.49	9783.48	данные отсутствуют	0.1
24		6327.28	9765	данные отсутствуют	0.1
25		6328.73	9765.86	данные отсутствуют	0.1
26		6332	9760	данные отсутствуют	0.1
27		6338	9745.5	данные отсутствуют	0.1
29		6339.39	9746.31	данные отсутствуют	0.1
30					
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	
				М.П.	
				инициалы, фамилия	

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
46	6361.83	9819.02	данные отсутствуют		0.1
47	6348.03	9811.06	данные отсутствуют		0.1
48	6349.41	9808.75	данные отсутствуют		0.1
49	6326.71	9795.81	данные отсутствуют		0.1
50	6325.48	9797.9	данные отсутствуют		0.1
51	6325.19	9797.74	данные отсутствуют		0.1
52	6323.11	9801.33	данные отсутствуют		0.1
53	6333.64	9757.05	данные отсутствуют		0.1
54	6332.26	9756.28	данные отсутствуют		0.1
55	6386.88	9839.15	данные отсутствуют		0.1
56	6370.49	9829.22	данные отсутствуют		0.1
57	6393.77	9836.49	данные отсутствуют		0.1
58	6411.09	9808.06	данные отсутствуют		0.1

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

1/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Описание закрепления на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м		4	5	
	X	Y			
31	6340.42	9746.91	данные отсутствуют	0.1	
32	6430.1	9799.34	данные отсутствуют	0.1	
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	0.1	
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	0.1	
35	6298.4	9836.59	данные отсутствуют	0.1	
36	6289.44	9831.26	данные отсутствуют	0.1	
37	6310.37	9793.96	данные отсутствуют	0.1	
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	0.1	
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	0.1	
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	0.1	
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	0.1	
40	6312.78	9816.97	данные отсутствуют	0.1	
41	6430.55	9799.6	данные отсутствуют	0.1	
42	6424.22	9810.84	данные отсутствуют	0.1	
43	6379.7	9785.79	данные отсутствуют	0.1	
44	6379.29	9786.49	данные отсутствуют	0.1	
45	6380.43	9787.16	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

1/77

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(инс. объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела 4.2.		Всего листов раздела 4.2.: _____		Всего листов выписки: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321007679					
Кадастровый номер: 77:05:0001001:117					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 4					
Система координат: СК кадастрового округа					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
4	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	0.1	
5	6405.5	9843.72	данные отсутствуют	0.1	
11	6383.98	9844.23	данные отсутствуют	0.1	
12	6375.44	9859.2	данные отсутствуют	0.1	
13	6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1	
13	6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1	
14	6350.61	9853.64	данные отсутствуют	0.1	
15	6344.56	9864.12	данные отсутствуют	0.1	
16	6339.7	9861.24	данные отсутствуют	0.1	
23	6317.91	9784.32	данные отсутствуют	0.1	
24	6316.49	9783.48	данные отсутствуют	0.1	
25	6327.28	9765	данные отсутствуют	0.1	
26	6328.73	9765.86	данные отсутствуют	0.1	
27	6332	9760	данные отсутствуют	0.1	
29	6338	9745.5	данные отсутствуют	0.1	
30	6339.39	9746.31	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			М.П.		
			инициалы, фамилия		

1077

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
46	6361.83	9819.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
47	6348.03	9811.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
48	6349.41	9808.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
49	6326.71	9795.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
50	6325.48	9797.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
51	6325.19	9797.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
52	6323.11	9801.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
53	6333.64	9757.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
54	6332.26	9756.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
55	6386.88	9839.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
56	6370.49	9829.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
57	6393.77	9836.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
58	6411.09	9808.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(ИНС.ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	6340.42	9746.91	данные отсутствуют	0.1
32	6430.1	9799.34	данные отсутствуют	0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	0.1
35	6298.4	9836.59	данные отсутствуют	0.1
36	6289.44	9831.26	данные отсутствуют	0.1
37	6310.37	9793.96	данные отсутствуют	0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	0.1
40	6312.78	9816.97	данные отсутствуют	0.1
41	6430.55	9799.6	данные отсутствуют	0.1
42	6424.22	9810.84	данные отсутствуют	0.1
43	6379.7	9785.79	данные отсутствуют	0.1
44	6379.29	9786.49	данные отсутствуют	0.1
45	6380.43	9787.16	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок						
(ИНН области недвижимости)						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела		4.2.:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679					
Кадастровый номер: 77:05:0001001:117						
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка						
Учетный номер части: 3						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
4	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	0.1		
5	6405.5	9843.72	данные отсутствуют	0.1		
11	6383.98	9844.23	данные отсутствуют	0.1		
12	6375.44	9859.2	данные отсутствуют	0.1		
13	6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1		
13	6355.82	9856.71	данные отсутствуют	0.1		
14	6350.61	9853.64	данные отсутствуют	0.1		
15	6344.56	9864.12	данные отсутствуют	0.1		
16	6339.7	9861.24	данные отсутствуют	0.1		
23	6317.91	9784.32	данные отсутствуют	0.1		
24	6316.49	9783.48	данные отсутствуют	0.1		
25	6327.28	9765	данные отсутствуют	0.1		
26	6328.73	9765.86	данные отсутствуют	0.1		
27	6332	9760	данные отсутствуют	0.1		
29	6338	9745.5	данные отсутствуют	0.1		
30	6339.39	9746.31	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор			подпись		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия	

1/57

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер: <u>77:05:0001001:117</u>			

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
3	1901	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 10.04.2017
4	3564	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 10.04.2017
5	509	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 10.04.2017
6	457	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 10.04.2017

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
 Раздел 4
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
20-03-2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части:
	77:05:0001001:117/6
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициалы, фамилия

М.П.

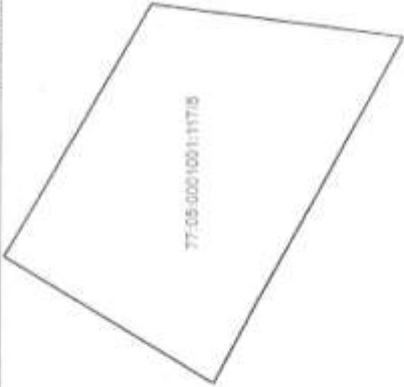
1/97

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 77:05:0001001:117/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют.	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.		

077

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела: <u>4</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 77:05:0001001:117/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	

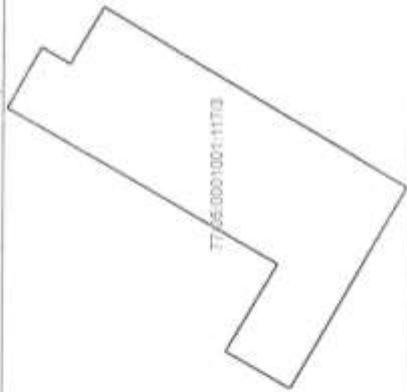
1/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части земельного участка

Земельный участок	
<small>(наз. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679	
Кадастровый номер: 77:05:0001001:117	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Участный номер части: 77:05:0001001:117/3	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.
ФГИС ЕГРН	

1/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего листов выписки: _____
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	

Сведения о характерных точках границ земельного участка			
Система координат: ПМСК Москва			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
31	6340.42	9746.91	0.1
32	6430.1	9799.34	0.1
33	6430.9	9797.91	0.1

Описание закрепления на местности	4
626003000000	
626003000000	
626003000000	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москва				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	6339.7	9861.24	626003000000	0.1
17	6298.96	9837.99	626003000000	0.1
18	6287.51	9831.5	626003000000	0.1
19	6288.09	9830.46	626003000000	0.1
20	6288.43	9829.85	626003000000	0.1
21	6311.11	9789.28	626003000000	0.1
22	6313.14	9790.51	626003000000	0.1
23	6317.91	9784.32	626003000000	0.1
24	6316.49	9783.48	626003000000	0.1
25	6327.28	9765	626003000000	0.1
26	6328.73	9765.86	626003000000	0.1
27	6332	9760	626003000000	0.1
28	6330.79	9758.76	626003000000	0.1
29	6338	9745.5	626003000000	0.1
30	6339.39	9746.31	626003000000	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

107

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости:

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 3.2.	Всего листов раздела 3.2.: _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: ПМСК Москва

Зона №

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	6432.23	9798.69	626003000000	0.1	
2	6431.32	9800.21	626003000000	0.1	
3	6425.17	9811.34	626003000000	0.1	
4	6422.73	9815.23	626003000000	0.1	
5	6405.5	9843.72	626003000000	0.1	
6	6401.14	9851.07	626003000000	0.1	
7	6400.63	9850.74	626003000000	0.1	
8	6396.41	9847.99	626003000000	0.1	
9	6387.28	9845.06	626003000000	0.1	
10	6385.4	9845.11	626003000000	0.1	
11	6383.98	9844.23	626003000000	0.1	
12	6375.44	9859.2	626003000000	0.1	
13	6355.82	9856.71	626003000000	0.1	
14	6350.61	9853.64	626003000000	0.1	
15	6344.56	9864.12	626003000000	0.1	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование, должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

127

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1		данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

107

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист № <u>3</u>	Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/221007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФИГИС ЕГРН
полное наименование должности	ПОДПИСЬ	инициалы, фамилия
		М.П.

3/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	М.П.

1/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 2

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

Земельный участок		(кадастровый номер)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	17.08.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/023/2012-886	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 30.11.2023	
3.	3.1.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. Рентным Закрытым паевым инвестиционным фондом "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 09.07.2012 №М-05-037671, дата регистрации 17.08.2012, №77-77-14/023/2012-886; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 08.06.2012 №2106-05 ДЗР	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, должника	данные отсутствуют	

1/97

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственными собственностью на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».		
Получатель выписки:	Озюлева Евгения Александровна		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

1/27

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)		
Сведения о кадастровом инженере:	Нефедьева Елена Сергеевна №77-11-27, ООО "ГЕОПРОФ"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

327

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:05:0001001:117
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл. 5; вл. 5, стр. 2, 4, 5
Площадь:	9637 +/- 34 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	707482815.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:0001001:1250, 77:05:0001001:1251, 77:05:0001001:1200, 77:05:0001001:1035, 77:05:0001001:1016, 77:05:0001001:1036, 77:05:0001001:5491, 77:05:0001001:1170
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:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

107

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписок:
20.03.2020	№ 99/2020/321004431					
Кадастровый номер:			77:05:0001001:1035			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОИ

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321004431		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
14	6317.91	9784.32	данные отсутствуют	0.1		
15	6316.49	9783.48	данные отсутствуют	0.1		
16	6327.28	9765	данные отсутствуют	0.1		
17	6328.73	9765.86	данные отсутствуют	0.1		
18	6333.64	9757.05	данные отсутствуют	0.1		
19	6332.26	9756.28	данные отсутствуют	0.1		
20	6338	9745.5	данные отсутствуют	0.1		
21	6430.1	9799.34	данные отсутствуют	0.1		
1	6430.55	9799.6	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Имя:						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
20.03.2020 № 99/2020/321004431						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1035		
I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	6430.55	9799.6	данные отсутствуют	0.1		
2	6424.22	9810.84	данные отсутствуют	0.1		
3	6379.7	9785.79	данные отсутствуют	0.1		
4	6378.51	9787.83	данные отсутствуют	0.1		
5	6379.65	9788.49	данные отсутствуют	0.1		
6	6361.83	9819.02	данные отсутствуют	0.1		
7	6348.03	9811.06	данные отсутствуют	0.1		
8	6349.41	9808.75	данные отсутствуют	0.1		
9	6326.71	9795.81	данные отсутствуют	0.1		
10	6325.48	9797.9	данные отсутствуют	0.1		
11	6325.19	9797.73	данные отсутствуют	0.1		
12	6323.11	9801.33	данные отсутствуют	0.1		
13	6311.85	9794.71	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

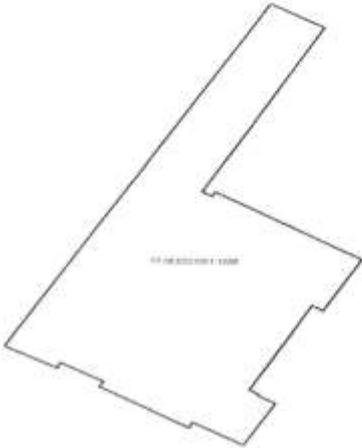
М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
20.03.2020	№ 99/2020/321004431		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

23.03.2020		Выписка из ЕГРН об ОН	
заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;			
IV	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.03.2020 № 99/2020/321004431			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации право:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, кад.№ 77:05:0001001:1035, здание, часть объекта: площадь 411, 5 кв.м. 1) этаж 3, помещение IV - комната 3; назначение: нежилое, площадь 9, 2 кв.м 2) этаж 3, помещение IV - комната 26; назначение: нежилое, площадь 8, 1 кв.м 3) этаж 3, помещение IV - комната 5; назначение: нежилое, площадь 47, 1 кв.м 4) этаж 3, помещение IV - комната 6; назначение: нежилое, площадь 4, 4 кв.м 5) этаж 3, помещение IV - комната 7; назначение: нежилое, площадь 8, 6 кв.м 6) этаж 3, помещение IV - комната 8; назначение: нежилое, площадь 119, 5 кв.м 7) этаж 3, помещение IV - комната 9; назначение: нежилое, площадь 13, 1 кв.м 8) этаж 3, помещение IV - комната 10; назначение: нежилое, площадь 14, 4 кв.м 9) этаж 3, помещение IV - комната 11; назначение: нежилое, площадь 19, 5 кв.м 10) этаж 3, помещение IV - комната 12; назначение: нежилое, площадь 11 кв.м 11) этаж 3, помещение IV - комната 13; назначение: нежилое, площадь 25, 3 кв.м 12) этаж 3, помещение IV - комната 14; назначение: нежилое, площадь 29 кв.м 13) этаж 3, помещение IV - комната 15; назначение: нежилое, площадь 4 кв.м 14) этаж 3, помещение IV - комната 16; назначение: нежилое, площадь 4, 9 кв.м 15) этаж 3, помещение IV - комната 17; назначение: нежилое, площадь 3, 2 кв.м 16) этаж 3, помещение IV - комната 18; назначение: нежилое, площадь 6, 1 кв.м 17) этаж 3, помещение IV - комната 19; назначение: нежилое, площадь 2 кв.м 18) этаж 3, помещение IV - комната 20; назначение: нежилое, площадь 1, 5 кв.м 19) этаж 3, помещение IV - комната 21; назначение: нежилое, площадь 1, 2 кв.м 20) этаж 3, помещение IV - комната 22; назначение: нежилое, площадь 5, 1 кв.м 21) этаж 3, помещение IV - комната 23; назначение: нежилое, площадь 7, 9 кв.м 22) этаж 3, помещение IV - комната 24; назначение: нежилое, площадь 5, 3 кв.м 23) этаж 3, помещение IV - комната 25; назначение: нежилое, площадь 52, 5 кв.м 24) этаж 3, помещение IV - комната 4; назначение: нежилое, площадь 8, 6 кв.м
		дата государственной регистрации:	29.12.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/007/2016-331/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.11.2016 по 17.11.2023 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Атлантик Брендс", ИНН: 7709191580
		основание государственной регистрации:	Договор №А-16-11-01 аренды нежилого помещения от 18.11.2016
	3.2.2.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, кад.№ 77:05:0001001:1035, Здание, часть объекта: эт.2, ком.84, 86-87, 89-92, 94-95, 97-104; эт.3, ком.80-82, 82а, 83, 83а, 84-89, площадь 415, 9 кв.м.
		дата государственной регистрации:	03.08.2018
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:1035-77/005/2018-23
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2017 по 31.03.2020 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Русбьютхим", ИНН: 7722643099
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 22.03.2017 №А17-03-04, с дополнительным соглашением от 08.08.2017 №1, с дополнительным соглашением от 10.11.2017 №2.
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных		данные отсутствуют

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 7/12

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004431		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
3.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, кад.№ 77:05:0001001:1035, часть объект площадью 241, 1 кв.м.: 1) этаж 5, помещение VI - комната 77; назначение: нежилое, площадь 14 кв.м 2) этаж 5, помещение VI - комната 78; назначение: нежилое, площадь 5, 1 кв.м 3) этаж 5, помещение VI - комната 79; назначение: нежилое, площадь 16, 9 кв.м 4) этаж 5, помещение VI - комната 80; назначение: нежилое, площадь 23, 7 кв.м 5) этаж 5, помещение VI - комната 81; назначение: нежилое, площадь 23, 7 кв.м 6) этаж 5, помещение VI - комната 82; назначение: нежилое, площадь 40, 9 кв.м 7) этаж 5, помещение VI - комната 90; назначение: нежилое, площадь 1, 5 кв.м 8) этаж 5, помещение VI - комната 84; назначение: нежилое, площадь 50, 5 кв.м 9) этаж 5, помещение VI - комната 85; назначение: нежилое, площадь 29, 7 кв.м 10) этаж 5, помещение VI - комната 86; назначение: нежилое, площадь 6, 4 кв.м 11) этаж 5, помещение VI - комната 87; назначение: нежилое, площадь 2, 4 кв.м 12) этаж 5, помещение VI - комната 88; назначение: нежилое, площадь 1, 7 кв.м 13) этаж 5, помещение VI - комната 89; назначение: нежилое, площадь 1 кв.м 14) этаж 5, помещение VI - комната 83; назначение: нежилое, площадь 23, 6 кв.м	
	дата государственной регистрации:	15.11.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/077/2013-828	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.06.2013 по 30.06.2022 включительно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ДЕНРЕД РУС", ИНН: 7736628615	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №АР200613/01 от 21.06.2013 с Дополнительным соглашением №1 от 29.10.2013	
3.1.4.	вид:	Аренда, пер.Дербеневский 1-й, д.5, этаж 6, помещение VII, комнаты 18-37, общая площадь 470, 4 кв. м.	
	дата государственной регистрации:	15.01.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/003-03/116/2014-154/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.07.2014 по 31.12.2021 включительно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИКСАЙТ РУС", ИНН: 7705780056	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 23.07.2014 №А14-07-4	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

23.03.2020		Выписка из ЕГРН об ОН	
номер государственной регистрации:	77-77-05/069/2013-774		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2013 по 31.07.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БСН Телеком 2005", ИНН: 7705669675		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 29.07.2013 №А13-07-10, дата регистрации 27.08.2013, №77-77-05/069/2013-774		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

	<p>площадь 18,9 кв.м(обременяется 18,9 кв.м.)</p> <p>31) этаж 2, помещение IV - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ площадь 1062,3 кв.м(обременяется 1062,3 кв.м.)</p> <p>32) этаж 2, помещение IV - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ площадь 98,2 кв.м(обременяется 98,2 кв.м.)</p> <p>33) этаж 2, помещение IV - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 461,1 кв.м(обременяется 461,1 кв.м.)</p> <p>34) этаж 2, помещение IV - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.)</p> <p>35) этаж 2, помещение IV - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ</p>
дата государственной регистрации:	25.12.2008
номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-085
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Гамма Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент". ИНН: 7707620354
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008
3.1.2.	<p>Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, часть объект:</p> <p>1) этаж тех., помещение VIII - комната 1; назначение: нежилое, площадь 42,5 кв.м</p> <p>2) этаж тех., помещение VIII - комната 29; назначение: нежилое, площадь 8 кв.м</p> <p>3) этаж тех., помещение VIII - комната 3; назначение: нежилое, площадь 6,7 кв.м</p> <p>4) этаж тех., помещение VIII - комната 4; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м</p> <p>5) этаж тех., помещение VIII - комната 5; назначение: нежилое, площадь 1,3 кв.м</p> <p>6) этаж тех., помещение VIII - комната 6; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м</p> <p>7) этаж тех., помещение VIII - комната 7; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м</p> <p>8) этаж тех., помещение VIII - комната 8; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м</p> <p>9) этаж тех., помещение VIII - комната 9; назначение: нежилое, площадь 1,1 кв.м</p> <p>10) этаж тех., помещение VIII - комната 10; назначение: нежилое, площадь 4,5 кв.м</p> <p>11) этаж тех., помещение VIII - комната 11; назначение: нежилое, площадь 5,6 кв.м</p> <p>12) этаж тех., помещение VIII - комната 12; назначение: нежилое, площадь 24,6 кв.м</p> <p>13) этаж тех., помещение VIII - комната 13; назначение: нежилое, площадь 29,6 кв.м</p> <p>14) этаж тех., помещение VIII - комната 14; назначение: нежилое, площадь 12,4 кв.м</p> <p>15) этаж тех., помещение VIII - комната 15; назначение: нежилое, площадь 17 кв.м</p> <p>16) этаж тех., помещение VIII - комната 16; назначение: нежилое, площадь 31,3 кв.м</p> <p>17) этаж тех., помещение VIII - комната 17; назначение: нежилое, площадь 26,1 кв.м</p> <p>18) этаж тех., помещение VIII - комната 18; назначение: нежилое, площадь 18,5 кв.м</p> <p>19) этаж тех., помещение VIII - комната 19; назначение: нежилое, площадь 17,8 кв.м</p> <p>20) этаж тех., помещение VIII - комната 20; назначение: нежилое, площадь 26,8 кв.м</p> <p>21) этаж тех., помещение VIII - комната 21; назначение: нежилое, площадь 38,1 кв.м</p> <p>22) этаж тех., помещение VIII - комната 22; назначение: нежилое, площадь 38 кв.м</p> <p>23) этаж тех., помещение VIII - комната 23; назначение: нежилое, площадь 38 кв.м</p> <p>24) этаж тех., помещение VIII - комната 24; назначение: нежилое, площадь 111,1 кв.м</p> <p>25) этаж тех., помещение VIII - комната 25; назначение: нежилое, площадь 5 кв.м</p> <p>26) этаж тех., помещение VIII - комната 26; назначение: нежилое, площадь 40,1 кв.м</p> <p>27) этаж тех., помещение VIII - комната 2; назначение: нежилое, площадь 12,4 кв.м</p>
вид:	
дата государственной регистрации:	27.08.2013

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 4/12

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321004431			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-085 от 25.12.2008		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 17394,4 кв.м. : 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 6 кв.м(обременяется 23, 4 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м(обременяется 16, 2 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 1 кв.м(обременяется 344, 9 кв.м.) 4) этаж 1, помещение II - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 29, 2 кв.м(обременяется 29, 2 кв.м.) 5) этаж 1, помещение II - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 64, 5 кв.м(обременяется 64, 5 кв.м.) 6) этаж 1, помещение II - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 45, 9 кв.м(обременяется 45, 9 кв.м.) 7) этаж 1, помещение II - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 8 кв.м(обременяется 14, 8 кв.м.) 8) этаж 1, помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 80, 2 кв.м(обременяется 80, 2 кв.м.) 9) этаж 1, помещение III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23 кв.м(обременяется 23 кв.м.) 10) этаж 1, помещение III - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 8 кв.м(обременяется 19, 8 кв.м.) 11) этаж 1, помещение III - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 512, 8 кв.м(обременяется 512, 8 кв.м.) 12) этаж 1, помещение III - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.) 13) этаж 1, помещение III - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 14) этаж 1, помещение III - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 15) этаж 1, помещение III - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 16) этаж 1, помещение III - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 17) этаж 1, помещение III - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 12 кв.м(обременяется 12 кв.м.) 18) этаж 1, помещение III - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1034 кв.м(обременяется 1034 кв.м.) 19) этаж 1, помещение III - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 66, 2 кв.м(обременяется 66, 2 кв.м.) 20) этаж 1, помещение III - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.) 21) этаж 1, помещение III - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.) 22) этаж 1, помещение III - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 458, 9 кв.м(обременяется 458, 9 кв.м.) 23) этаж 1, помещение III - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 99, 8 кв.м(обременяется 99, 8 кв.м.) 24) этаж 2, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 8 кв.м(обременяется 23, 8 кв.м.) 25) этаж 2, помещение IV - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 4 кв.м(обременяется 17, 4 кв.м.) 26) этаж 2, помещение IV - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 439, 7 кв.м(обременяется 439, 7 кв.м.) 27) этаж 2, помещение IV - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 513 кв.м(обременяется 513 кв.м.) 28) этаж 2, помещение IV - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.) 29) этаж 2, помещение IV - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 96, 7 кв.м(обременяется 96, 7 кв.м.) 30) этаж 2, помещение IV - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ,			

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 3/12

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321004431	
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1035
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чегина Светлана Викторовна №77-15-247
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Озюлен Евгений Александрович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321004431		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3809109, Кадастровый номер: 77:05:0001001:1248, Кадастровый номер: 77:05:0001001:1249		
Адрес:	115114 Москва, пер Дербеневский 1-й, д 5		
Площадь, м²:	17169,1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	1877428379,87		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
наименование должности		подпись	инициала, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321003915		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
 Зона №:

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		П1	П2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : __		Всего разделов: __		Всего листов выписки: __
20.03.2020 № 99/2020/321003915						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1200		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	0.1		
2	6405.5	9843.72	данные отсутствуют	0.1		
3	6391.33	9834.92	данные отсутствуют	0.1		
4	6408.59	9806.5	данные отсутствуют	0.1		
1	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
имяное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

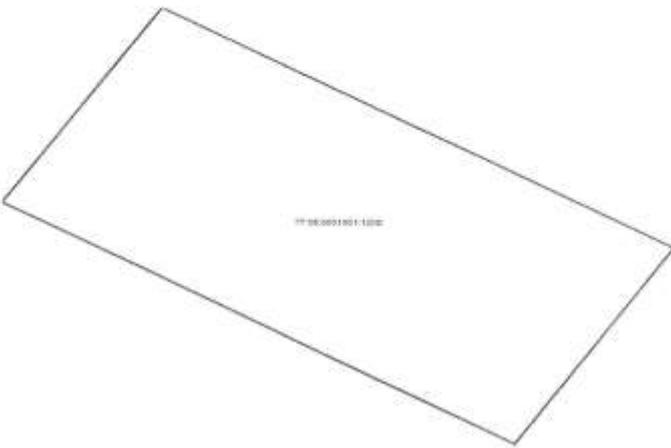
М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
20.03.2020 № 99/2020/321003915		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
пальное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321003915		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
1.	Привладелец (правообладатели):	1.1.	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 1748,3 кв.м. : 1) этаж 1, помещение I - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 63, 7 кв.м(обременяется 292 кв.м.) 2) этаж 1, помещение I - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 129, 8 кв.м(обременяется 45, 7 кв.м.) 3) этаж 1, помещение I - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 1 кв.м(обременяется 20, 3 кв.м.) 4) этаж 2, помещение II - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 346, 5 кв.м(обременяется 346, 5 кв.м.) 5) этаж тех. 2, помещение IV - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 20, 9 кв.м(обременяется 20, 9 кв.м.) 6) этаж тех., помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 492, 1 кв.м(обременяется 492, 1 кв.м.) 7) этаж тех., помещение III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 20 кв.м(обременяется 20 кв.м.) 8) этаж тех. 2, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 491, 2 кв.м(обременяется 491, 2 кв.м.) 9) этаж 2, помещение II - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 6 кв.м(обременяется 19, 6 кв.м.)	
	дата государственной регистрации:	25.12.2008	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-089	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Гамма Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-04147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008	
5.	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321003915	
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Халмахтин» Василий Михайлович №77-13-420
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незаявленные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Озюева Евгения Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН
ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> <u> </u>
20.03.2020 № 99/2020/321003915	
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2118408
Адрес:	115114 Москва, пер Дербеневский 1-й, д 5, строен 5.
Площадь, м ² :	1698.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных -
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	209279341.24
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Имя						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего разделов	Всего листов выписки
20.03.2020	№ 99/03/20/02/1005156					
Кадастровый номер:					77:05:0001001:1016	
1. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Имя №:						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Земле						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов	Всего листов выписки		
20.03.2020	№ 99/2020/321005156					
Кадстровый номер:			77-05-0001001:1016			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК административного округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	6386.98	9838.98	данные отсутствуют	0.1		
2	6383.98	9844.23	данные отсутствуют	0.1		
3	6375.43	9859.2	данные отсутствуют	0.1		
4	6355.5	9856.52	данные отсутствуют	0.1		
5	6362.02	9845.09	данные отсутствуют	0.1		
6	6361.56	9844.83	данные отсутствуют	0.1		
7	6370.33	9829.45	данные отсутствуют	0.1		
1	6386.98	9838.98	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГУС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Идентификация			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321005156		
Кадастровый номер:		77:05:0081001:1016	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФСЗС ЦГРИ	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Идентификация		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.03.2020	№ 09/2020/321005156		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:016	
1. Правообладатель (правообладатели):	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость, Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-088 от 25.12.2008		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	Доверительное управление, Доверительное управление данным помещением (381,6 кв.м.) 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 68,6 кв.м(обременяется 102,7 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 2, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 35,7 кв.м(обременяется 333 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 10,5 кв.м(обременяется 14,7 кв.м.) 4) этаж тех., помещение ПП - комната 2, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8,1 кв.м(обременяется 14,4 кв.м.) 5) этаж 2, помещение П - комната 2, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 10,6 кв.м(обременяется 15,1 кв.м.) 6) этаж надстройки, помещение IV - комната I, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18,2 кв.м(обременяется 14,4 кв.м.) 7) этаж тех., помещение ПП - комната 1, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18,3 кв.м(обременяется 44,3 кв.м.) 8) этаж 2, помещение П - комната I, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 427,4 кв.м(обременяется 442,8 кв.м.)		
	дата государственной регистрации:	25.12.2008	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-088	
	аром, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Гамма Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354.	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-04147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008	
5. Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. 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:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №: _____	Раздел Д: _____
20.03.2020 № 99/2020/321005156	Всего листов раздела Д: _____
Кадастровый номер: _____	77:05:0001001:1016
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образовавшихся объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Халмакханов Василий Михайлович №77-13-426
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равно учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (и связанные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Орлова Евгения Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН
Федеральный информационный ресурс регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Листов 1

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Имя		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
20.03.2020	№ 99/2020/321005156		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
Номер кадастрового квартала:		77:05:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 3900171	
Адрес:		115114 Москва, пер. Дербеневский 1-й, д 5, строен 4	
Площадь, м²:		1345,7	
Наличие:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных -	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1984	
Год завершения строительства:		1984	
Кадастровая стоимость, руб.:		169913693,57	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись и наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004691						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1036		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №:						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГНС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Знание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
20.03.2020 № 99/2020/321004691						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1036		
1. Сведения о ввернутых характерных точках контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	6322.13	9800.76	данные отсутствуют	0.1		
2	6312.64	9817.31	данные отсутствуют	0.1		
3	6362.02	9845.09	данные отсутствуют	0.1		
4	6355.5	9856.52	данные отсутствуют	0.1		
5	6350.61	9853.64	данные отсутствуют	0.1		
6	6344.56	9864.12	данные отсутствуют	0.1		
7	6289.44	9831.26	данные отсутствуют	0.1		
8	6311.02	9793.53	данные отсутствуют	0.1		
9	6312.15	9794.21	данные отсутствуют	0.1		
10	6311.85	9794.71	данные отсутствуют	0.1		
1	6322.13	9800.76	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициала, фамилия

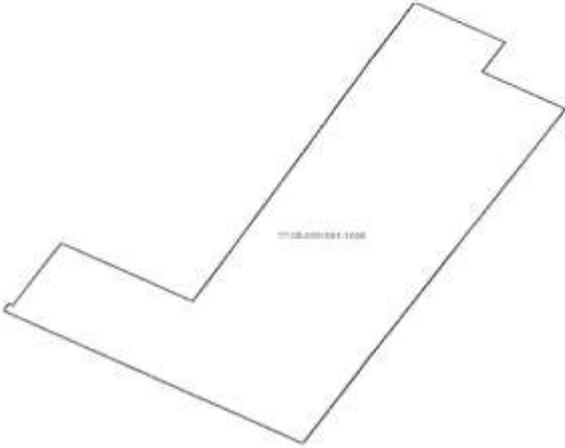
М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321004691			
Кадастровый номер:			77:05:0001001:1036	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициала, фамилия
М.П.				

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Классификация		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004691		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, часть объекта, этаж 3, пом. III, комн. 1-26, 28-58, площадью 1 315, 4 кв.м.
		дата государственной регистрации:	12.12.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/006/2016-2184/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 30.09.2019 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИДС Беркли", ИНН: 7703599366
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 28.10.2016 №А16-09-03	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приоритизация 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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 2

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

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004691		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-090 от 25.12.2008	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 8461,2 кв.м. : 1) этаж 1, помещение I - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 296, 8 кв.м(обременяется 1381, 9 кв.м.) 2) этаж 6, помещение VI - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 7 кв.м(обременяется 17, 7 кв.м.) 3) этаж 1, помещение I - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 43, 7 кв.м(обременяется 17, 2 кв.м.) 4) этаж 1, помещение I - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 86, 6 кв.м(обременяется 86, 6 кв.м.) 5) этаж 1, помещение I - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 238, 7 кв.м(обременяется 238, 7 кв.м.) 6) этаж 2, помещение II - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1440, 7 кв.м(обременяется 1440, 7 кв.м.) 7) этаж 2, помещение II - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 7 кв.м(обременяется 17, 7 кв.м.) 8) этаж 3, помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1440, 9 кв.м(обременяется 1440, 9 кв.м.) 9) этаж 3, помещение III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 8 кв.м(обременяется 17, 8 кв.м.) 10) этаж 4, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1442, 5 кв.м(обременяется 1442, 5 кв.м.) 11) этаж 4, помещение IV - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 7 кв.м(обременяется 17, 7 кв.м.) 12) этаж 5, помещение V - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1361 кв.м(обременяется 1361 кв.м.) 13) этаж 5, помещение V - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 7 кв.м(обременяется 17, 7 кв.м.) 14) этаж 6, помещение VI - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 846, 4 кв.м(обременяется 846, 4 кв.м.) 15) этаж 1, помещение I - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 29, 2 кв.м(обременяется 116, 7 кв.м.)	
дата государственной регистрации:		25.12.2008	
номер государственной регистрации:		77-77-12/021/2008-090	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Гамма Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321004691		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если владение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Хидмаханов Васаий Михайлович №77-13-420		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Озолена Евгения Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321004691	
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1036
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	3809110
Адрес:	115114 , пер Дербеневской 1-й, д 5, строен 2
Площадь, м²:	8313,1
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4-6, в том числе подземных -
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984
Год завершения строительства:	1984
Кадастровая стоимость, руб.:	823386867.52
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»
(ООО "УК "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент")

ИНН 7704493901 ОГРН 1197746393657

Исх. № 646- б/п/20-ИСХ
от «27» марта 2020

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

ИНН 1655034235, ОГРН 1021602837937,
117463, г. Москва, Новоясеневский проспект,
д.32, корп.1, офис Э 1, пом. VI, К2, оф. 35

Справка об объектах оценки

Генеральному директору Солонину А.В.

Уважаемый Александр Викторович!

Настоящим ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда», во исполнение Дополнительного соглашения № 2 от 27.03.2020 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору № 46 от 09.09.2015, заключённому между ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»,

сообщает, что объекты недвижимости, являющиеся объектами оценки согласно Дополнительному соглашению, на дату оценки:

1) принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паёв Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв,

2) сданы в аренду Физическим лицам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, с которыми заключены договоры в отношении имущества Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» согласно приложению № 1 к настоящему письму.

3) Между ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и ДЕПАРТАМЕНТОМ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ заключен Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-037671 от 09.07.2012, расходы по аренде земельного участка составляют за период с 01.01.2020 по 28.02.2020 составляют 1 768 707,03 (один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч семьсот семь рублей 03 копейки)

ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Лужницкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж антресоль 4, комната 27
Тел.: +7 (495) 116-58-06
info@absolutman.ru
www.absolutman.ru

**Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»
 (ООО "УК "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент")**

ИНН 7704493901 ОГРН 1197746393657

3) расходы на страхование Объектов оценки за период страхования с 20.02.2020 по 19.02.2021 составляют 1.348.619,16 руб. согласно Полису по страхованию имущества № 001-034-002608/20 от 19.02.2020, страховщик – ООО «Абсолют Страхование» (ИНН: 7728178835).

4) расходы за обслуживание за период 01.01.2020 по 25.03.2020. Объектов оценки составляют 21 138 436,89 руб.;

5) Налог на имущество за 4 кв. 2019 г. в отношении объектов капитального строительства Объектов оценки составляет 12 320 030 (Двенадцать миллионов триста двадцать тысяч тридцать) руб.

Объект имущества	налог за 4 кв. 2019	ИТОГО
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035	7 509 712	7 509 712
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036	3 293 546	3 293 546
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016	679 654	679 654
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1698,2 кв.м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200;	837 118	837 118
ИТОГО	12 320 030	12 320 030

**Генеральный директор
 ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет
 Менеджмент» Д.У. Рентным
 ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»**



Р.П. Малнин

ООО "УК "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент"
 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная,
 дом 2/4, строение 4, этаж антресоль 4, комната 27
 Тел.: +7 (495) 116-58-06
info@absolutman.ru
www.absolutman.ru

18.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор


Форма №

Р	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговый центр "ФИНАУДИТ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(фирменное наименование)

зарегистрировано КФ №1 при МЮ РТ
(наименование регистрирующего органа)

21 октября 1998 № 499/к (16:50:03)
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	1	6	0	2	8	3	7	9	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 10 ноября 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №14 по Республике Татарстан
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя межрайонной инспекции Г.В.Ширяева
(подпись, ФИО)


серия 16 № 001182513



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» августа 2015 г.
Дата включения в реестр

№ 63
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

А. Абсолют
Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728179835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004084/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004084/19 от 18.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

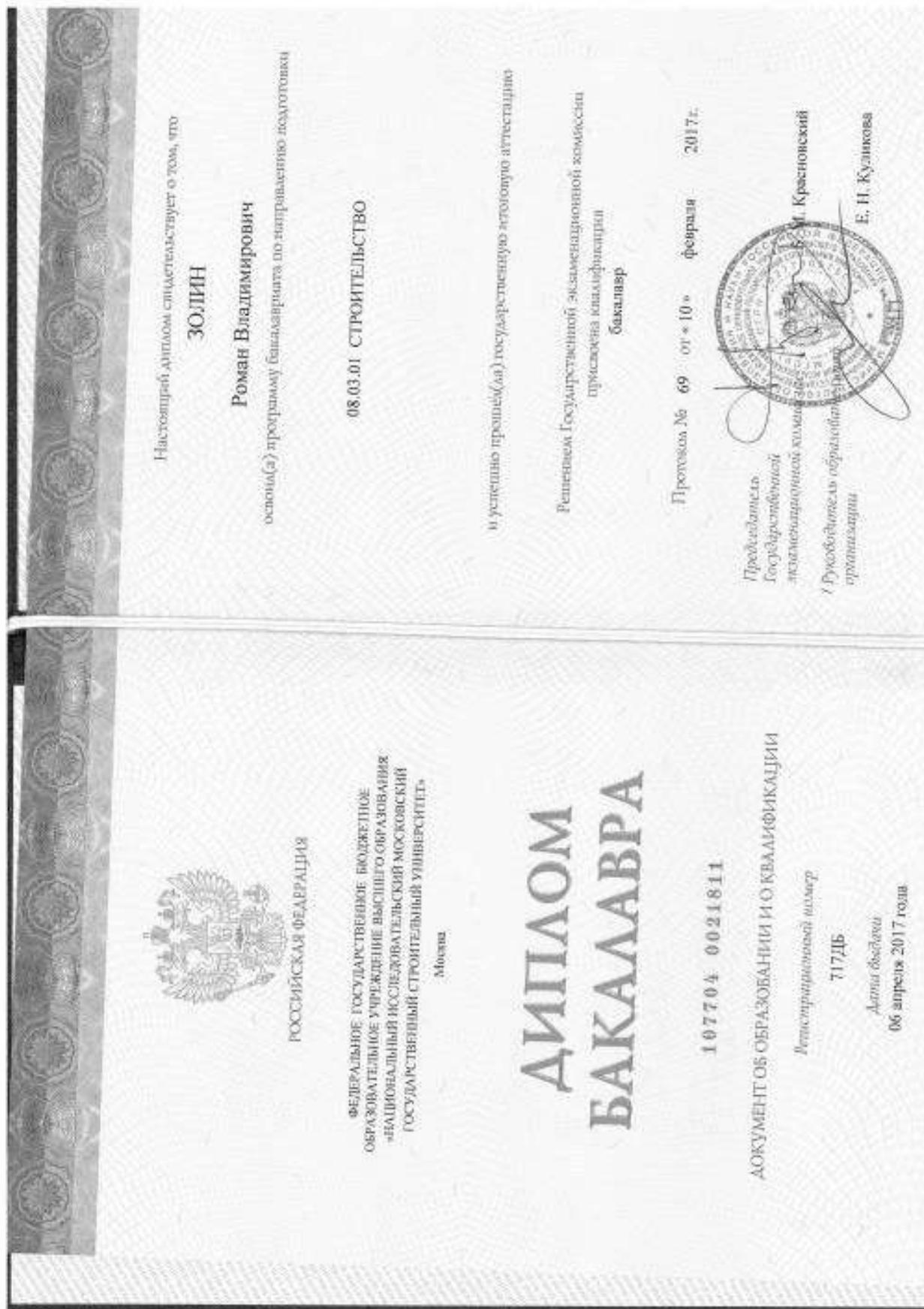
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис Э 1, пом. VI, К2, оф. 35
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000 (Пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствие неуплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередная оплата страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или переносе страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки. Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2019 г. по «31» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

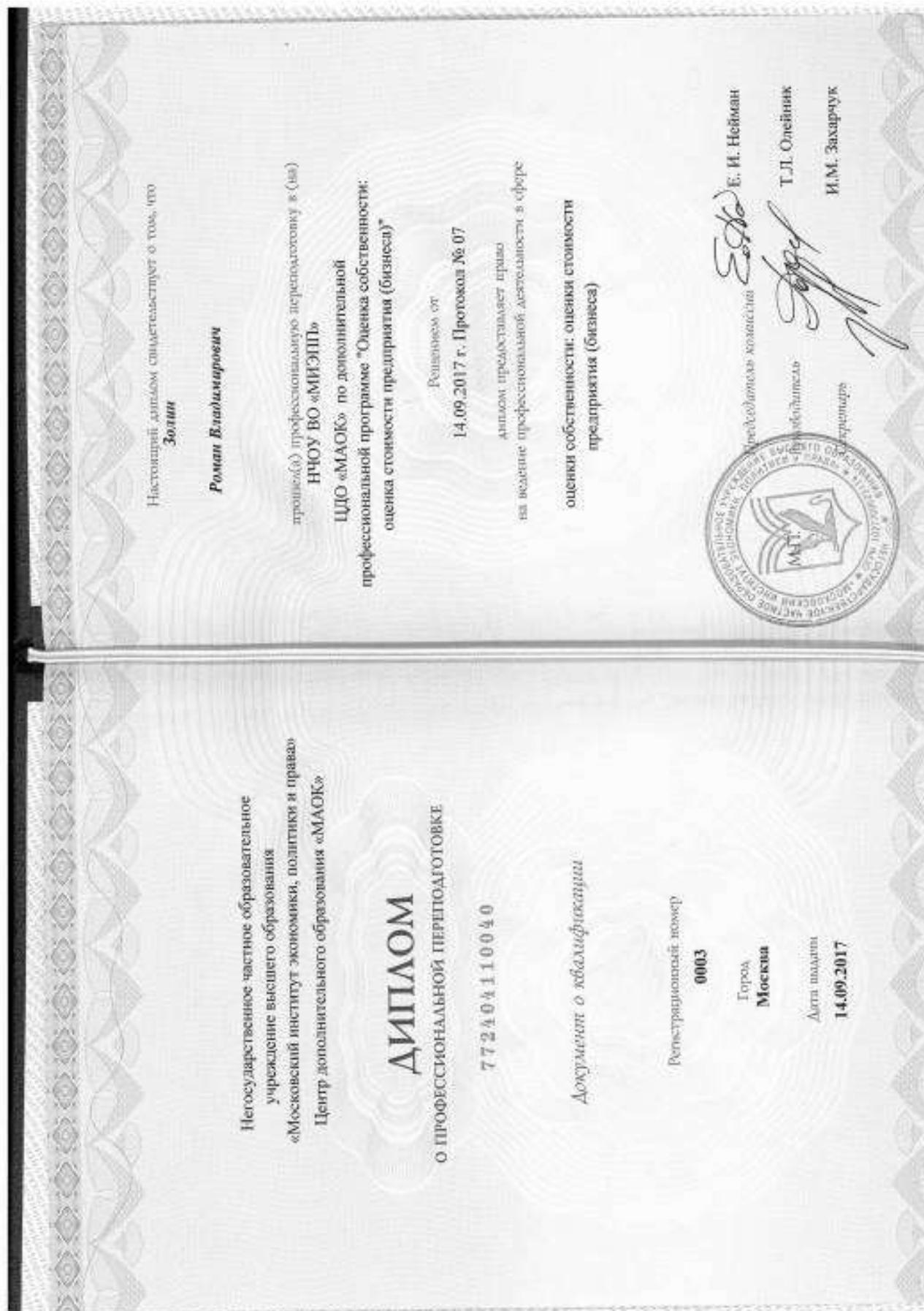
Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

(Поталова Е.Ю.)
м.п. «18» сентября 2019г.

Страхователь:
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Генеральный директор на основании Устава

(Салония А.В.)
м.п. «18» сентября 2019г.









МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-й ул. 8-го марта, д. 6а
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

29.01.2019 № 1901291

на № _____ от _____

Для предоставления
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее.

Золин Роман Владимирович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и внесен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 22.02.2018 года за регистрационным № 1516.50.

Трудовой стаж и стаж в области оценочной деятельности Золина Романа Владимировича исчисляется с 2013 года.

По состоянию на 29.01.2019 г. дисциплинарных взысканий к Золину Роману Владимировичу не применялось, жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МСНО – НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО – НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по данным на 29.01.2019 г. не имеется.

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

Исп. Штанкова О.Н.
тел. (495) 797-55-96

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0352/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		24 декабря 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>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.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Золин Роман Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 502726122278	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 января 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов 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)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200,00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 февраля 2020 г. по 31 января 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 февраля 2020 г. по 31 января 2021 г. (обе даты включительно) /или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	<p>арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб 56-73, эл. почта KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - ЗАО «МБЦ ТОП», АД № 154/АЮЛ/15 от 19.01.2016, Голованова Вера Васильевна, тел. +7 (495) 787 52 25, эл. почта post@mbc-travel.ru <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Золин Роман Владимирович, тел. 8-916-678-52-87, эл. почта zolin_roma@mail.ru.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 _____ Золин Роман Владимирович	 _____ в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018г. Договор (Первичный/Доллонгация) - 0991R/776/F0021/18-01 Ист. Хушнур О.В. +74957880999#5435

Ист.: Хушнур О.В. +74957880999 #5435



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 016741-2 « 15 » марта 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности:

«Оценка движимого имущества»

выдан **Золину Роману Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 20 19 г. № 114

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 22 г.

© Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017612-3

« 27 » сентября 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Золину Роману Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 27 » сентября 2019 г. № 138

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » сентября 2022 г.

ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Пронумеровано,

прошито, скреплено

151 листа(ов).



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "В.С.С.", written over the bottom right portion of the stamp.