



ОТЧЕТ №4245/0920

**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 «ЛЛ-Консалт»

Дата проведения оценки:

01 октября 2020 г.

Дата составления отчета:

01 октября 2020 г.

Москва-2020

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 2 от 24 сентября 2020 г. к Договору № 212 от 09 сентября 2015 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

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 01 октября 2020 г. составила без учета НДС:

2 463 550 000 (Два миллиарда четыреста шестьдесят три миллиона пятьсот пятьдесят 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,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П.Ю.

Корбан А.С.

01 октября 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	17 169,10	1 482 810 745
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8313,1	717 878 470
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1345,7	116 279 560
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1698,2	146 581 225
Итого			28 526,10	2 463 550 000

Оценщик



Корбан А.С.

Дата составления отчета

01 октября 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 «ЛЛ-Консалт» – 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	25
12. Анализ наиболее эффективного использования	27
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	34
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	39
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	44
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	44
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	44
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода	46
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода	47
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	50
15. Доходный подход	51
15.1 Описание методики оценки	51
15.2 Определение арендных платежей	51
15.3 Определение чистого операционного дохода	61
15.4 Определение общей ставки капитализации	62
15.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу	62

16. Сравнительный подход	63
16.1 Описание методики оценки	63
16.2 Выбор единиц сравнения	63
16.3 Выбор объектов-аналогов	63
16.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	71
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	73
17.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	73
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	74
17.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	75
18. Приложения	77
18.1 Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	77
18.2 Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	82
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	01 октября 2020 г.
Порядковый номер отчета	4245/0920

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 соответствие Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия управленческих решений	
6).	Вид стоимости:
Справедливая стоимость	
7).	Дата оценки:
«01» октября 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
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	Корбан Александр Сергеевич
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 380-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №772403960281 в НОУ ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия». Регистрационный номер №0018. Дата выдачи: 6 сентября 2016 г.
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	- Оценка недвижимости - №014498-1 от 31.08.2018 г. - Оценка движимого имущества - №012515-2 от 21.05.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2016 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-004180/19 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Корбан Александр Сергеевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 16.12.2019 г. по 15.12.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	«Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. №010095 от 26 декабря 2016 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 57 от 01 августа 2017 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Корбаном Александром Сергеевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-004066/19
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.11.2019г. по 31.10.2020 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» 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 24 сентября 2020 г. к Договору № 212 от 09 сентября 2015 г.
Заказчик	ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

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	2 190 972 113 руб.
Сравнительный подход без учета НДС	2 736 128 425 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	2 463 550 000 (Два миллиарда четыреста шестьдесят три миллиона пятьсот пятьдесят 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 29.07.1998г. №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;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Свод стандартов и правил РОО 2015.

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

Необходимость использования стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки 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.;

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

10.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр проводился.

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 Заданием 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	77:05:0001001:1036	
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, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
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
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

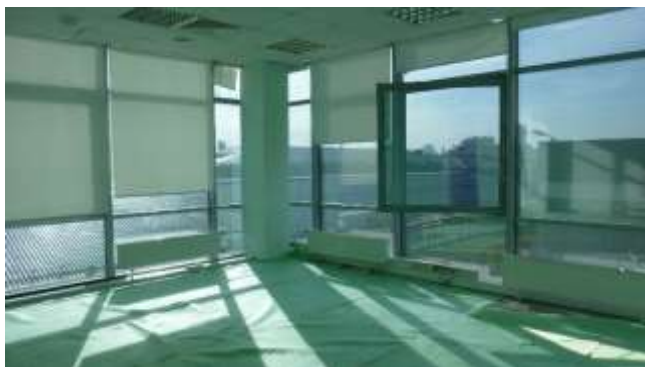
Оцениваемый объект недвижимости относится к офисному сегменту в Бизнес-центре класса «В».

Фотографии объекта оценки

Таблица 7. Фотографии объекта оценки.

Внешний вид комплекса	
	
	
	
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.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
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

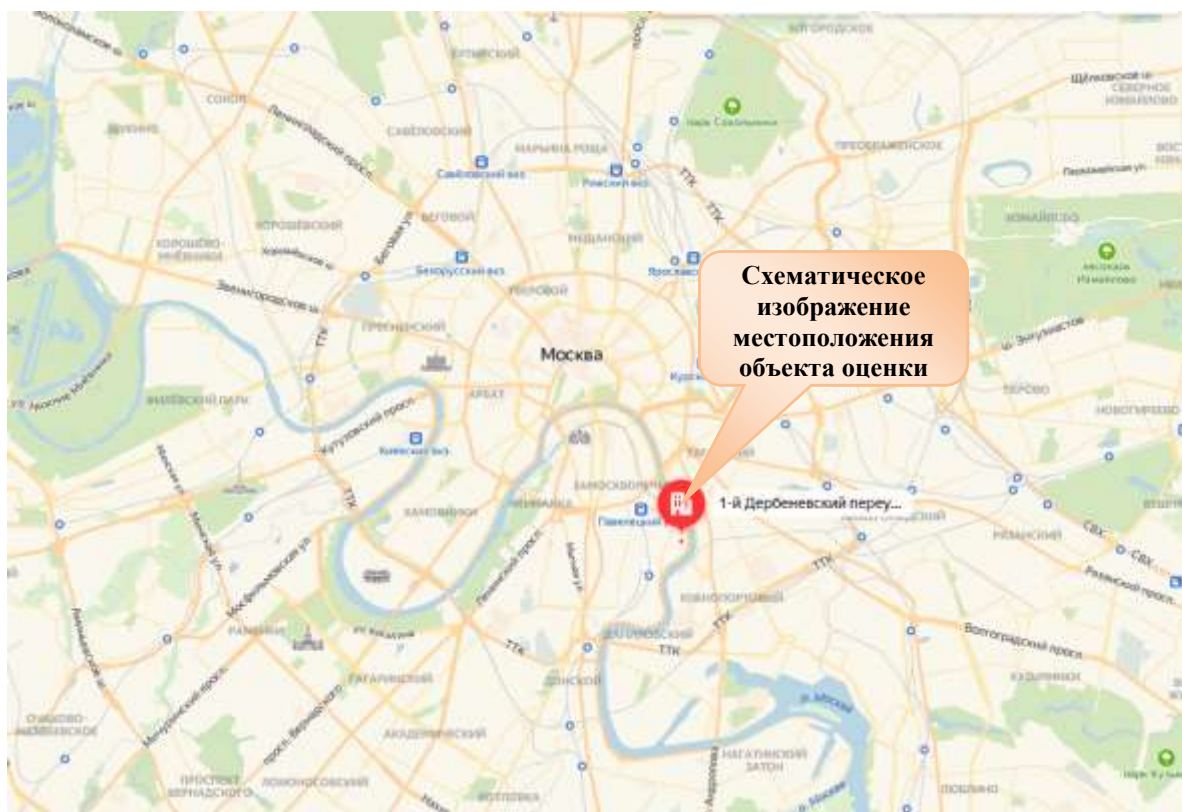
Таблица 9. Основные характеристики местоположения.

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.

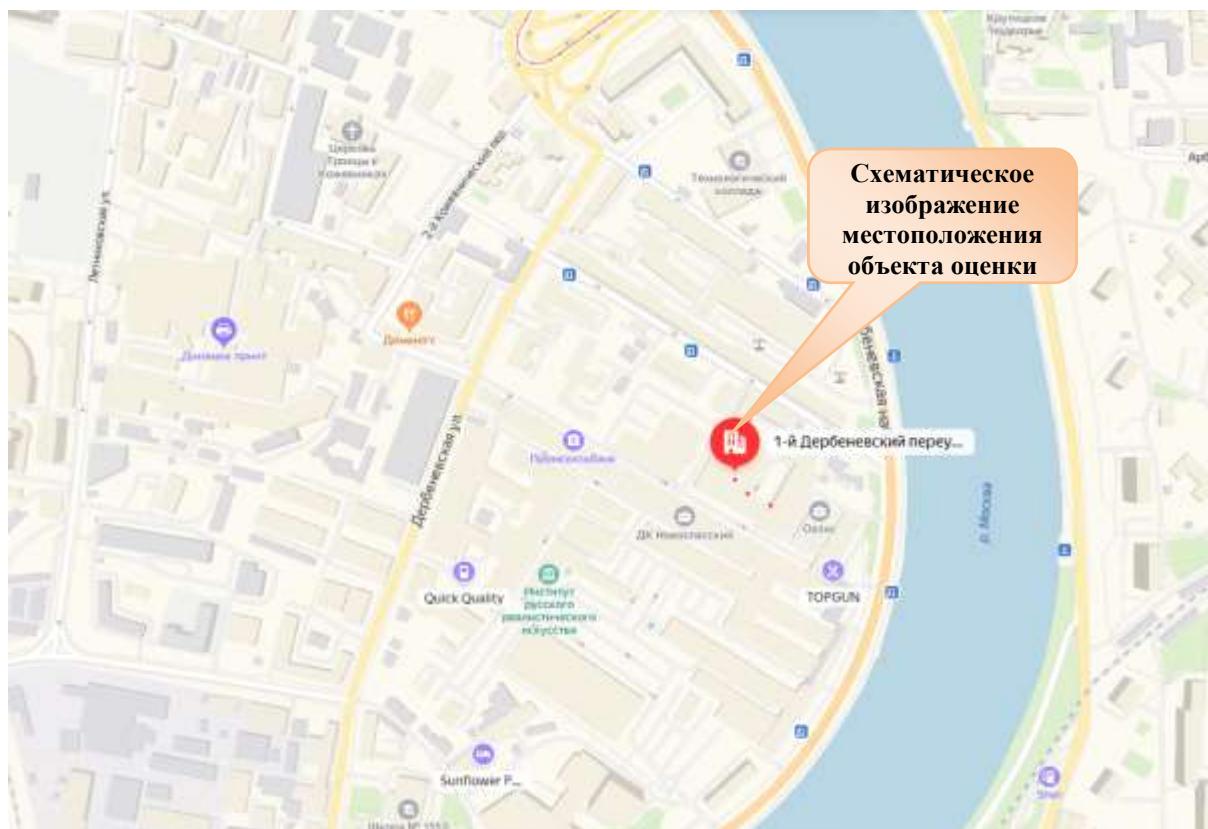
Расположение объекта оценки на карте

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>

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

Отчет: 4245/0920

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 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 использующуюся 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 политической и социально-экономической обстановки в России

Источник информации: http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27864/EC_2020-03.pdf.

Таблица 10. Динамика основных экономических показателей (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное).

	2018 г.	2019 г.	IV кв. 2019 г.	Январь 2020 г.	Февраль 2020 г.	Март 2020 г.	I кв. 2020 г.
ВВП	2,5	1,3	2,1	—	—	—	1,5–2,0*
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	3,1	2,0	2,4	2,0	4,0	...	...
Инвестиции в основной капитал	5,4	1,7	2,3	—	—	—	—
Промышленное производство	3,5	2,3	1,8	1,1	3,3	0,3	1,5
Объем строительства	6,3	0,6	0,9	1,0	2,3	0,1	1,1
Грузооборот транспорта	2,7	0,6	-0,8	-3,9	-0,5	-7,1	-4,0
Производство сельхозпродукции	-0,2	4,0	5,3	2,9	3,1	3,0	3,0
Оборот розничной торговли	2,8	1,9	2,1	2,6	4,6	5,6	4,3
Оборот оптовой торговли	3,8	2,0	9,7	7,9	10,1	9,4	9,1
Объем платных услуг населению	1,4	-0,9	-1,4	2,1	0,9	-4,4	-0,4
Уровень безработицы / с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	4,8	4,6	4,6 / 4,5	4,7 / 4,5	4,6 / 4,4	4,7 / 4,6	4,6 / 4,4
Номинальная заработная плата	11,6	7,5	8,2	9,1	8,1	...	...
Реальная заработная плата	8,5	2,9	4,6	6,5	5,7	...	...
Реальные располагаемые денежные доходы населения	0,1	1,0	1,8	—	—	—	-0,2

В марте 2020 г. деловая активность в российской экономике ослабла под влиянием значимого снижения внешнего спроса в условиях пандемии коронавируса. Объем промышленного производства снизился, преимущественно за счет уменьшения добычи полезных ископаемых и сокращения выпуска инвестиционных товаров. Понижительную динамику продемонстрировали все косвенные индикаторы инвестиционного спроса, кроме

железнодорожных перевозок стройматериалов, указывая на снижение инвестиционной активности. Увеличился уровень безработицы. В то же время потребительская активность в марте оставалась высокой, в том числе благодаря ускоренному увеличению продаж товаров повседневного спроса в преддверии перехода населения на самоизоляцию. Рост оборота розничной торговли ускорился. Его годовые темпы прироста находились на максимальных уровнях с 2012 г., что оказывало поддержку годовой динамике экономической активности. Население финансировало повышенный спрос в том числе за счет сбережений. По оценке Банка России, в I квартале 2020 г. годовой темп прироста ВВП составил 1,5–2,0%. В II квартале годовые темпы прироста ВВП станут отрицательными из-за существенного влияния на экономическую активность ограничительных мер, связанных с пандемией. В своих прогнозных расчетах Банк России исходит из того, что смягчение ограничений начнется уже в июне, что создаст условия для восстановления экономической активности в III квартале. Тем не менее годовые темпы экономического роста во втором полугодии будут оставаться отрицательными, и по итогам 2020 г. ВВП может сократиться на 4–6%. Данные оценки в значительной мере зависят от сроков и скорости смягчения ограничительных мер.

Таблица 11. Базовый вариант прогноза показателей инфляции до 2036 года (1 из 2).

Базовый вариант прогноза показателей инфляции	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Общий индекс потребительских цен (ИПЦ), в том числе:									
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	103,4	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года.

Приложения. ИПЦ Базовый (<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201828113>).

Таблица 12. Базовый вариант прогноза показателей инфляции до 2036 года (2 из 2).

Базовый вариант прогноза показателей инфляции	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Общий индекс потребительских цен (ИПЦ), в том числе:								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года.

Приложения. ИПЦ Базовый (<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201828113>).

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта **оценки¹**

Источники информации:

- Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по г. Москве, <https://moscow.gks.ru/news/>;
 - https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01marzo2020.pdf
- Таблица 13. Основные экономические и социальные показатели, сводные итоги.

	Декабрь 2019г.	Декабрь 2019г. в % к декабрю 2018г.	Январь- декабрь 2019г.	Январь-декабрь 2019г. в % к январю-декабрю 2018г.	Справочно январь-декабрь 2018г. в % к январю-декабрю 2017г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	102.3	х	105.3	109.1
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	87.5	6.3	101.5	98.3
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	573.7	102.2	5102.0	101.5	102.8
Объем платных услуг населению, млрд. рублей ³⁾	163.9	101.3	1921.4	99.4	100.5
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ⁴⁾	27586.6	102.1	264262.6	96.2	123.1
в том числе:					
экспорт товаров	16818.5	93.6	166694.6	92.3	133.8
импорт товаров	10768.1	118.8	97568.0	103.7	106.7
Индекс потребительских цен	100.3	103.4	х	104.5	103.5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	99.8	98.1	х	104.5	110.1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾					
номинальная, рублей	88656.5 ⁶⁾	107.2 ⁷⁾	90247.6 ⁸⁾	108.5 ⁹⁾	111.7 ¹⁰⁾
реальная	х	103.4 ⁷⁾	х	103.7 ⁹⁾	108.0 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	28.9	103.6	х	х	92.7 ¹¹⁾

1) По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Оперативные данные за 2018г. и январь-апрель 2019г. уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Предварительные данные по «чистым видам» экономической деятельности.

6) По крупным, средним и малым предприятиям за ноябрь 2019г.

7) Ноябрь 2019г. в % к ноябрю 2018г.

8) Январь-ноябрь 2019г.

9) Январь-ноябрь 2019г. в % к январю-ноябрю 2018г.

10) Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.

11) Декабрь 2018г. в % к декабрю 2017г.

⁴⁾Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды ноября и января-ноября 2019г. и 2018г.

Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2020 года составила 12692,5 тыс. человек.

Численность родившихся в январе-декабре 2019 года составила 136 357 человек. (Справочно: январь - декабрь 2018 года – 132 543 человек).

¹ Источник информации: Мосгорстат, <https://moscow.gks.ru/folder/35961>

Миграционный прирост в январе-декабре 2019 года – 47 501 человек. (Справочно: январь-декабрь 2018 года миграционный прирост – 98 763 человек).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за декабрь 2019г. – февраль 2020г., составила 7287,2 тыс. человек, в их числе 7171,8 тыс. человек, или 98,4% были заняты в экономике и 115,4 тыс. человек (1,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение января 2020 года признано безработными 3,9 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,3 тыс., или на 6 %). Численность трудоустроенных безработных в январе 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,5 тыс. и составила 5,6 тыс. человек.

К концу февраля 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 43,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 29,6 тыс. человек имели статус безработного.

На конец января 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе 2020 года составил 109,3 % к январю 2019 года.

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2020г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в феврале 2020г. по сравнению с февралем 2019 г. - 102,2%, по сравнению с январем 2020г.- 108,0%.

Индекс потребительских цен в феврале 2020 года составил – 100,2%. На продукты питания индекс составил – 100,5%, на непродовольственные товары - 100,0%, на услуги – 100,1%. Индекс потребительских цен: февраль 2020 г. к декабрю 2019 г.– 100,6% (Справочно: февраль 2019г. к декабрю 2018 г. – 101,6%).

За 4-й квартал 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения – 20650 руб.44 коп., для трудоспособного населения – 22981 руб. 38 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 24 марта 2020 г. № 220-ПП, составила – 16 843 рублей, для трудоспособного населения – 19 233 рублей.

В соответствии с Разделом 3 п.3.1. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и

московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2019 г. – 20 195 рублей.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе 2020г., по предварительным данным, составила 88845 рублей и по сравнению с декабрем 2019 г. уменьшилась на 52,4%, по сравнению с январем 2019 г. возросла на 12,1%.

На 1 января 2020 года количество убыточных организаций составило 1502 или 24,5% к общему числу организаций. Сумма убытка в январе-декабре 2019г. составила 477652,4 млн. рублей.

Кредиторская задолженность (по кругу крупных и средних предприятий и организаций, без учета кредитов и займов) на 1 января 2020 года составила 20111,8 млрд.рублей. Доля просроченной задолженности - 9,1%.

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец ноября 2019 года составила 27009,2 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 18,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 декабря 2018 года – 0,1%. на 1 ноября 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2020 года составила 19812,0 млрд. рублей. Доля просроченной задолженности – 3,7%.

На 1 февраля 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1070622 единицы. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 февраля 2020 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2020 г. составила 151,4 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2019 г. уменьшилась на 40%, по сравнению с 1 февраля 2020 г. задолженность уменьшилась на 11%. На 1 марта 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

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.

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

Таблица 14. Основные показатели рынка, к которому относится оцениваемый объект.

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	-	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	332 575	180 535	347 936	371 127
ТТК	238 666	177 635	213 920	151 731
ТТК – МКАД	199 552	125 564	208 793	110 295
За МКАД	129 600	85 221	-	99 204

* 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 15. 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», 2020 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.

Потери от недозагрузки принимались на основании Справочника оценщика недвижимости -2020 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

Таблица 16. Уровень потери от недозагрузки.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Потери от недозагрузки принимались на среднем уровне доверительного интервала в размере – 12,0%.

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

Источник информации	Ссылка на источник	Операционные расходы, руб./кв. м в год без НДС
Справочник расчетных данных № 26	Стр. 25, Таблица 1.6.1	Класс В 5352

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 18. Ставка доходности.

Источник информации	Интернет-сайт	Показатель ставки капитализации для класса «В»
S.A. Ricci	https://ricci.ru/wp-content/uploads/2020/09/s.a.ricci-office-market-report_ip-2020.pdf	11,5%

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://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf>

Динамика рынка

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



Диаграмма 2. Динамика объема ввода в эксплуатацию офисных площадей.



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

Деловые районы Москвы. Основные показатели										
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	42 501		9,5		28 399		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 340	38 373	4,8	5,3	22 718	28 626	3,6	4,8
	СК Запад	561	44 112		9,9		30 157		8,3	
	СК Север	667	35 814		1,6		29 485		2,2	
	СК Восток	407	26 553		9,7		23 766		1,2	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	29 759	-	6,1	19 036	19 769	6,3	7,6
	ТТК Запад	797	24 276		0,9		21 367		8,4	
	ТТК Север	975	34 043		2,8		15 936		4,9	
	ТТК Восток	1 133	-		-		21 176		4,5	
		ММДЦ «Москва-Сити»	1 173	34 474		7,7		28 658		22,6
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 032	24 404	23 022	4,3	9,8	14 634	15 404	5,4	9,5
	ТТК-МКАД Северо-Запад	816	29 947		10,0		15 770		9,2	
	ТТК-МКАД Запад	2 048	26 730		5,2		13 643		12,6	
	ТТК-МКАД Юг	1 442	-		-		16 491		6,9	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	16 440		7,0		17 252		15,2	
	ТТК-МКАД Восток	999	15 900		39,0		13 624		7,1	
За МКАД	Химки	266	11 523	16 315	22,1	36,9	9 003	9 235	10,2	11,7
	Запад	515	19 889		73,4		9 419		16,7	
	Новая Москва	345	14 167							
Итого		16 834	25 044		9,0		16 609		6,7	
* Без учета операционных расходов и НДС (20%). Источник: Knight Frank Research, 2020										

Спрос

Как и ожидалось ранее, объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми – снизился существенно в I пол. 2020 года и составил всего 160,3 тыс. м², на 46% меньше, чем годом ранее. На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. Во II пол. 2020 года ожидается сохранение схожей динамики, годовой показатель поглощения вероятнее всего снизится до уровня посткризисного 2015 года, когда показатель не превышал 367 тыс. м². При этом сохраняется возможность реализации отложенного спроса, который, тем не менее, вряд ли скомпенсирует падение активности пользователей офисов. В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании были лидерами в I пол. 2020 года с долей в 37%. Крупнейшей сделкой этого сектора стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Второе место с долей в 29% пришлось на компании сектора ТМТ, на третьем месте – производственные компании с долей в 17%. Наблюдается существенный рост доли сделок размером более 10 000 м²: если в прошлом году на этот сегмент пришлось 3% в общем количестве сделок, то в I пол. 2020 года доля уже достигла 8%. На фоне общего замедления рыночной активности, компании, обладающие большим объемом ресурсов, принимают решение об аренде или покупке, чтобы приобрести или разместиться в наиболее привлекательных объектах, что является основным фактором роста доли таких крупных сделок. Напротив, активность пользователей по аренде и покупке небольших офисов снижается, доля сегмента офисов до 500 м² снизилась с 32% годом ранее до текущих 23%.

Предложение

По итогам I полугодия 2020 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,8 млн м², из которых 4,5 млн м², или 27%, относятся к классу А и 12,3 млн м², или 73%, – к классу В. На фоне пандемии коронавируса активность девелоперов снизилась, объем ввода офисов в I пол. 2020 года составил всего 60,9 тыс. м², что вдвое меньше аналогичного периода прошлого года. Единственным объектом класса А, введенным в I пол. 2020 года, стал «Смоленский Пассаж» Фаза II (15 351 м²). В классе В крупнейшим объектом был МФК «Квартал Вест» (33 944 м²).» Неопределенность рынка и экономики в целом, уже вызвавшая резкое падение спроса, привела к переносу сроков ввода части объектов, профильные застройщики наблюдают за поведением пользователей и пытаются спрогнозировать дальнейший вектор развития рынка. С 2017 года объем новых офисов

планово снижался, несмотря на относительно высокий результат прошлого года, рынок вновь может ожидать продолжительное снижение объемов введенных офисов. Доля свободных площадей, несмотря на снижение по отношению к концу 2019 года, за квартал выросла в обоих сегментах рынка. В классе А по итогам I пол. 2020 года доля свободных офисов составила 9,0% против 8,6% кварталом ранее, свободными остаются 403 тыс. м² офисов. В классе В показатель также увеличился, с 6,6% до 6,7% общий объем свободных площадей – 831 тыс. м². В классе А ожидается рост показателя вакантности по итогам года. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, однако оно будет несопоставимо с динамикой последних лет. Предпосылок к восстановлению спроса в III-IV кв. 2020 года не наблюдается, ожидается сниженная активность пользователей и отсутствие роста спроса до конца 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 19. 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 – 9
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	10 – 12
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	Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

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 справедливой 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 нереконструируемого 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 методики 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

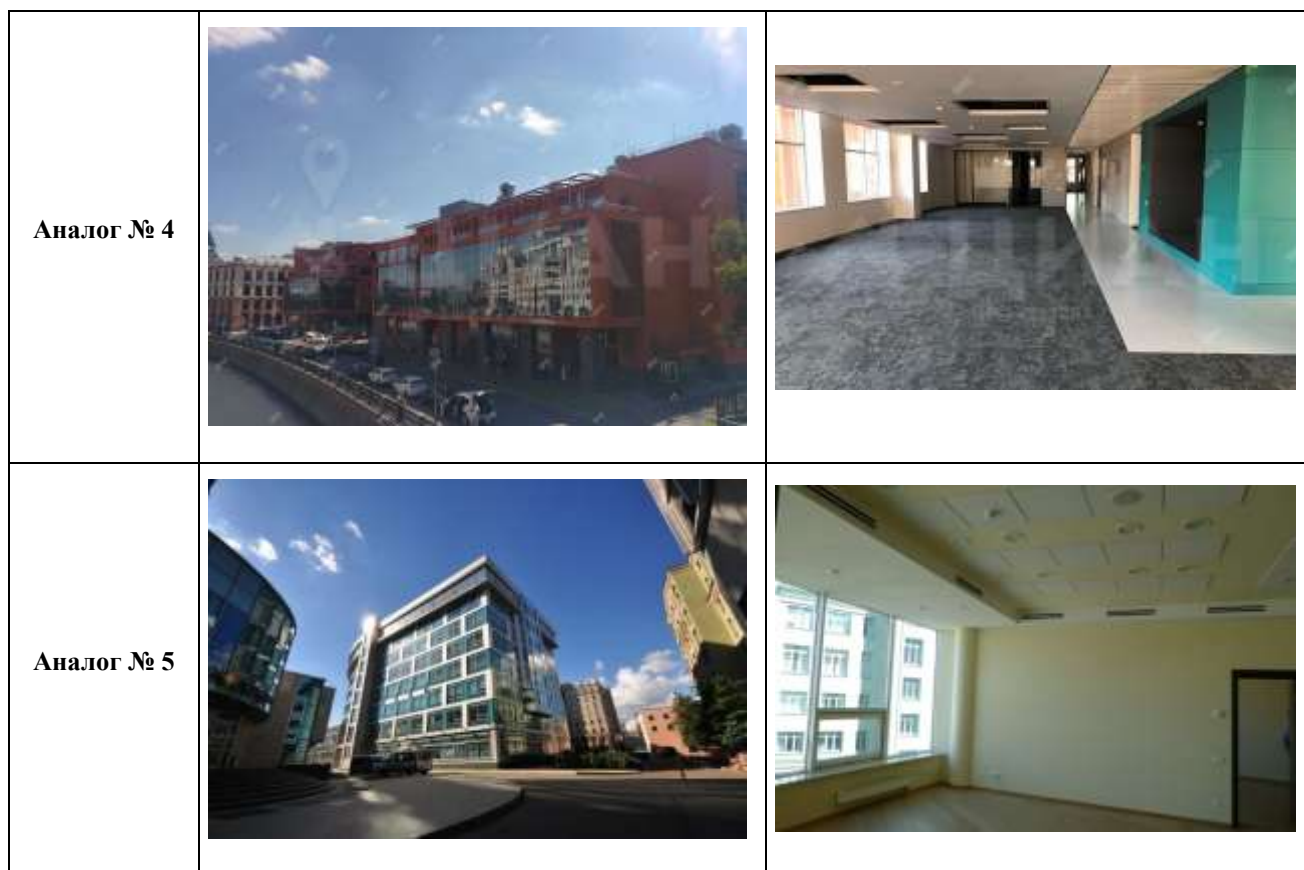
Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 20. Описание аналогов и объекта оценки.

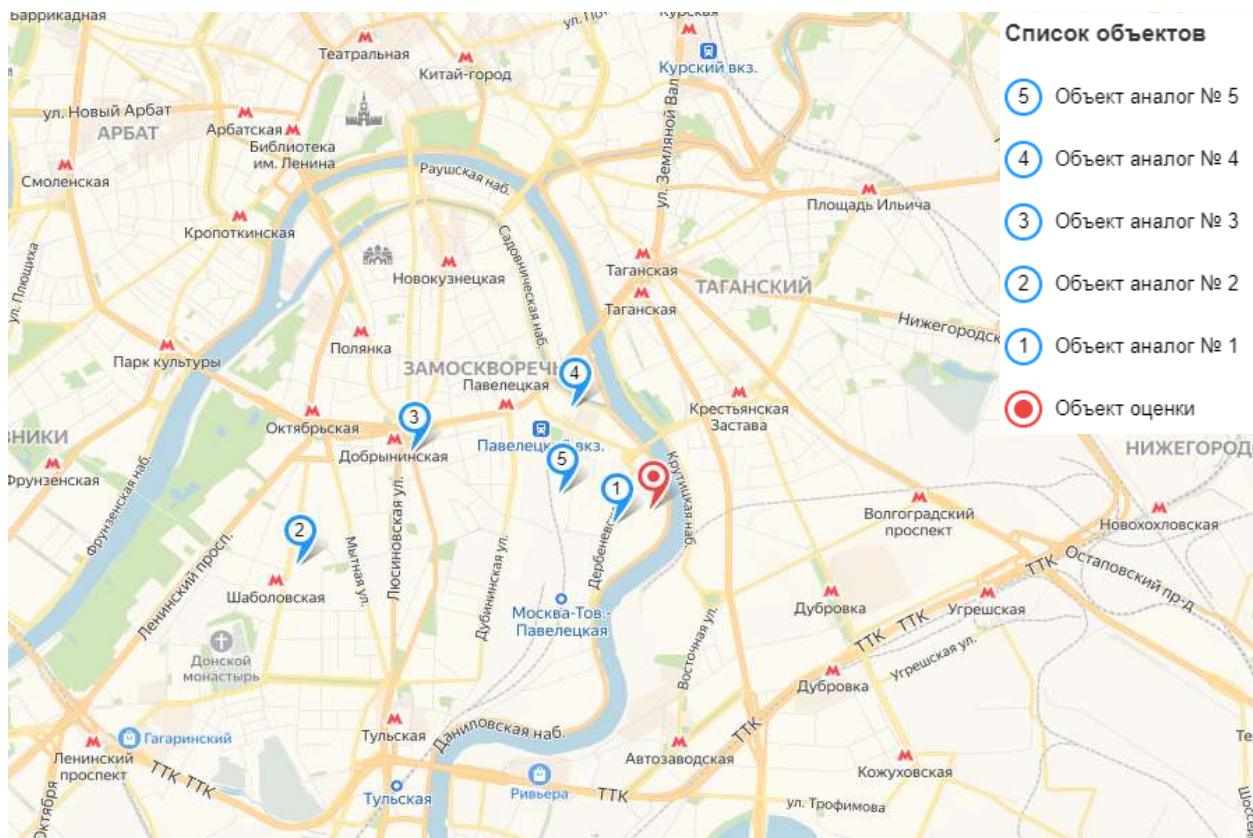
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 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, пер Дербеневский 1-й, д. 5	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С10	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 31Г	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 10С1	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Шлюзовая наб., 4	г. 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. Павелецкая, 10 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	1 275,6	1 130,0	1 187,0	2 000,0	1 389,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	-	26 000	25 000	27 000	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/240703041/	https://www.cian.ru/rent/commercial/235627088/	https://www.cian.ru/rent/commercial/240632080/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228023609/	https://www.cian.ru/rent/commercial/236705662/
Интернет-сайт	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактный телефон	-	+7 983 666-31-80	+7 901 221-35-38	+7 901 221-35-38	+7 983 666-79-33	+7 983 666-35-14

Таблица 21. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		



Карта 4. Расположение объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**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 дополнительных 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 2020 г.

Таблица 22. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Учитывая большую площадь объекта оценки, корректировка была принята на верхнем уровне интервала, в размере – 11,8%.

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 справедливой 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 23. Расчет арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	26 000	25 000	27 000	25 500	24 000
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	21 667	20 833	22 500	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	21 667	20 833	22 500	21 250	20 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,80%	-11,80%	-11,80%	-11,80%	-11,80%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
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	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
10	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
11	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
12	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
13	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
14	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
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	19 110	18 375	19 845	18 743	17 640
-	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					18 743

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 справедливой арендной ставки на арендопригодную площадь объекта оценки.

Арендопригодная площадь рассчитывалась на основании сайта Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2223-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-07-2020-goda>)

Таблица 24. 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** ($28\,526,1 * 0,86$)

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 - **12,0%** 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 принята 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 25. 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	18 743
Потенциальный валовый доход, руб. в год	459 810 773
Потери от недозагрузки, %	-12,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	404 633 480
Операционные расходы, руб. в год	152 671 687
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	251 961 793

15.4 Определение общей ставки капитализации

Общая ставка капитализации принимается согласно данным анализа рынка (раздел 13.4 настоящего Отчета) на уровне **11,5%**.

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 26. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу.

Показатель	Рыночные данные
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	251 961 793
Общая ставка капитализации, %	11,50%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 190 972 113

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: 2 190 972 113 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 27. Описание аналогов и объекта оценки.

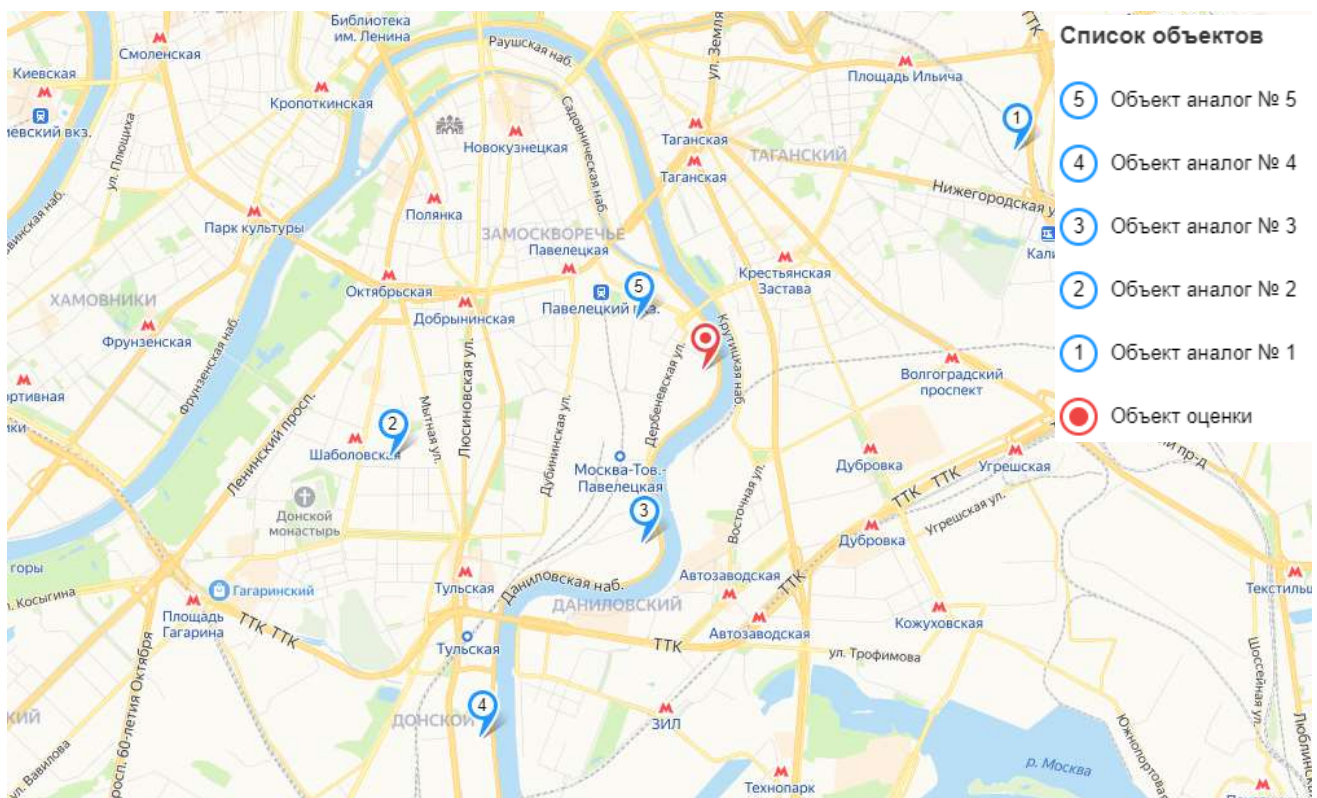
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 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, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 70/41	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Павелецкая наб., 8	г. Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 10	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 13 мин. пешком	м. Римская, 12 мин. пешком	м. Добрынинская, 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	2 628,7	16 246,0	14 040,0	3 000,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	1 742 000 000	390 000 000	2 599 360 000	2 200 000 000	510 001 200
Источник информации	-	Авито	ЦИАН	Офисы.онлайн	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofis_noe_pomeschenie_12540_m_1872414660	https://www.cian.ru/sale/commercial/229475220/	https://fortexgroup.ru/bc/afi-na-paveletskoy/prodazha-ofisa/16024-222515/#type=polmap=	https://www.cian.ru/sale/commercial/225710435/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240578801/
Контактный телефон	-	+7 958 712 88 92	+7 901 221-94-14	+7 (495) 255-09-65	+7 981 666-25-42	+7 983 666-91-30

Таблица 28. Фотографии подобранных аналогов и объекта оценки.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		-
Аналог №3		



Карта 5. Расположение объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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 2020 г.

Таблица 29. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5% 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2% 14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4% 13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0% 14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9% 15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0% 17,5%

Учитывая большую площадь объекта оценки, корректировка была принята на верхнем уровне интервала, в размере – **13,7%**.

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 2020 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:

$$Y = 1,235 \times (\text{Площадь, кв. м.})^{-0,104}$$

Таблица 30. 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	2 628,70	16 246,00	14 040,00	3 000,00
Коэффициент	0,42	0,46	0,54	0,45	0,46	0,54
Корректировка, %	-	-8,7%	-22,2%	-6,7%	-8,7%	-22,2%

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 справедливой 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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 31. Расчет справедливой 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	390 000 000	2 599 360 000	2 200 000 000	510 001 200
-	Общая площадь, кв.м.	12 540,00	2 628,70	16 246,00	14 040,00	3 000,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	138 915	148 362	160 000	156 695	170 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
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	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
8	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
10	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 884	128 036	138 080	135 228	146 710
11	Корректировка на площадь	-8,7%	-22,2%	-6,7%	-8,7%	-22,2%
	Скорректированная удельная цена	109 454	99 612	128 829	123 463	114 140
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	109 454	99 612	128 829	123 463	114 140
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.	109 454	99 612	128 829	123 463	114 140
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	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 рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб. с учетом НДС					115 100
-	Общая площадь объекта оценки, кв.м.					28 526,10
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС					3 283 354 110
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС					2 736 128 425

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: 2 736 128 425 руб.

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

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	- Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; - Неполнота описания аналогов в доступных источниках; - Скидка на торг; - Корректировки.
Доходный подход	- Прогноз арендных ставок; - Коэффициент загрузки; - Операционные затраты; - Текущая доходность.
Затратный подход	- 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 33. 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		2 736 128 425	2 190 972 113
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	2 394 112 372	1 829 461 714
	максимум	3 078 144 478	2 552 482 512

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.

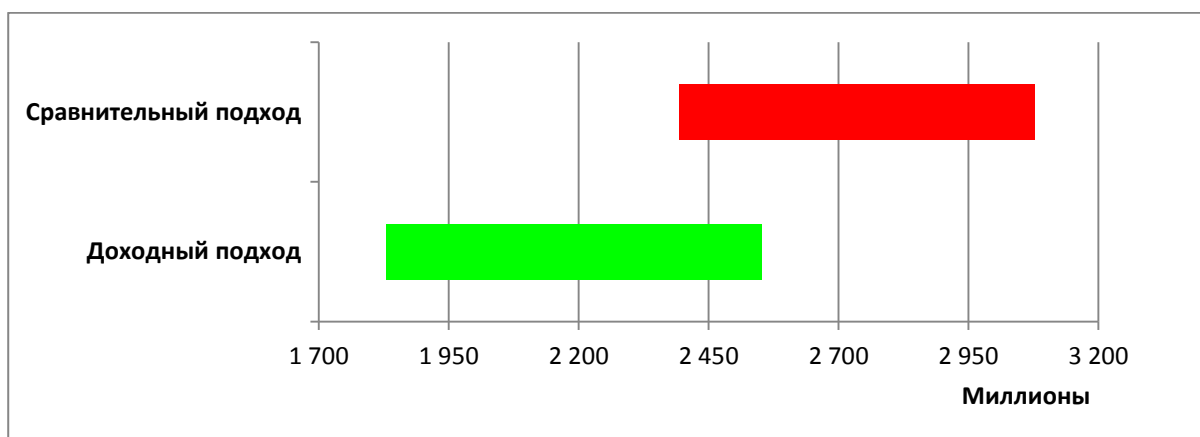
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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 справедливой 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 справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 34. Расчет итоговой справедливой стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный
Промежуточные результаты оценки, руб.	2 190 972 113	2 736 128 425
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.	1 095 486 057	1 368 064 213
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	2 463 550 000	

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

Таблица 35. 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	1 482 810 745
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8313,1	717 878 470
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1345,7	116 279 560
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1698,2	146 581 225
Итого			28 526,10	2 463 550 000

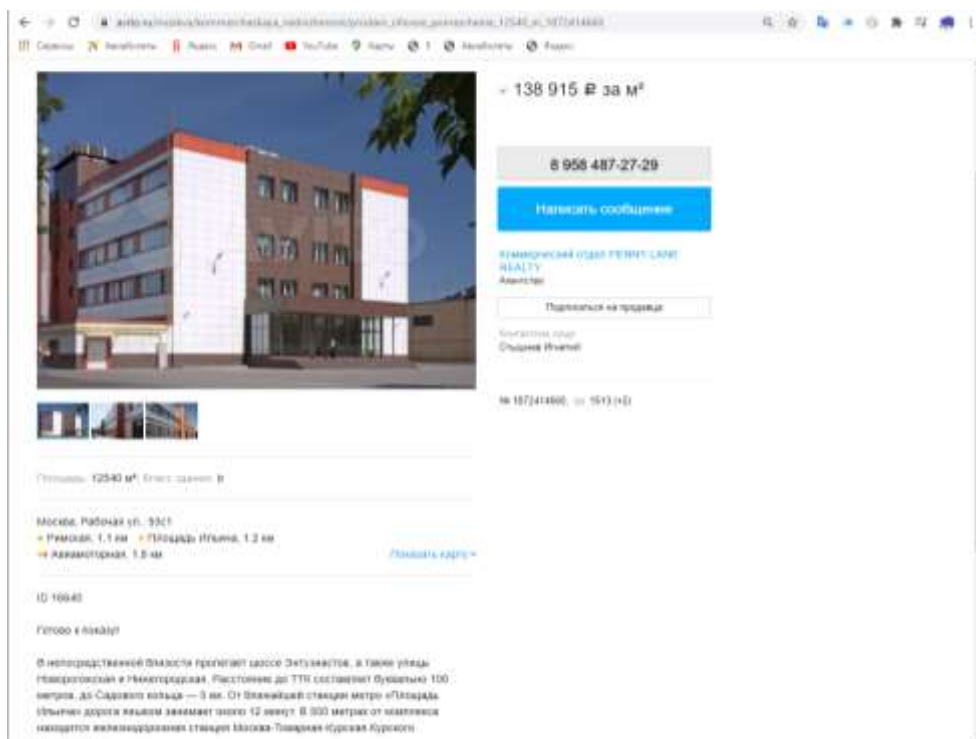
Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5 по состоянию на 01 октября 2020 г. составляет без учета НДС: 2 463 550 000 (Два миллиарда четыреста шестьдесят три миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

18. Приложения

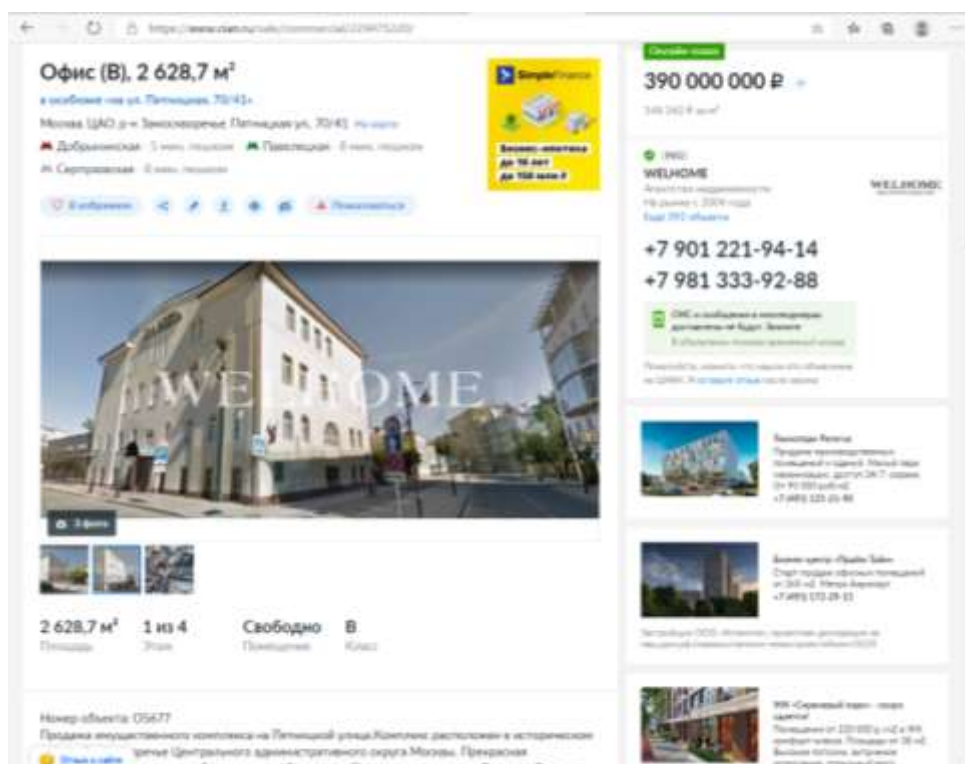
18.1 Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3

Продажа офиса 16024 кв.м
 2.56 млрд Р 160 000 Р за м² [добавить в избранное](#)

Москва, Павловская набережная, 8 [Посмотреть на карте](#) Павловская → 21 мин. транспортом

7.6 рейтинг
 рейтинг бизнес-центра

Получите презентацию об этом помещении на свою почту!
 Презентации в формате PDF содержат детальную информацию об объекте и условиях.

[Получить презентацию](#)

Коммерческие условия

Цена за м²	160 000 Р
Налог	С учетом НДС
Цена продажи	2.56 млрд Р

О бизнес-центре

Класс	B+
Этажность	10
Лифты	мелк
Общая площадь	16 040 м²
Год постройки	2018
Панорам	Автоматиз

Аналог 4

Здание (B+), 14 040 м²
 Москва, ЮАО, р-н Дзержинский, Новоданиловская наб., 10 На карте

Ж/Крымская: 7 мин. на транспорте Ж/ЗИЛ: 7 мин. на транспорте
 Ж/Верхние котлы: 17 мин. пешком

[В избранное](#) [Попросить цену](#)

14 040 м² **8 этажей** **B+**
 Площадь Этажность Класс

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

[Открыть сайт](#)

2 200 000 000 Р
 156 695 Р за м²

УК:
Вадим Ушаков
 CIRE
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2007 года
 Еще 9 объектов

+7 981 666-25-42

[Попросить цену](#)

Попросить цену

Площадь от 23.9 м², цена от 3 750 000 Р.
 Продажа коммерческой недвижимости. Метро: Бунинская аллея, Митинский парк, Ж/К сдам
 +7 (495) 128-35-68
 Дистрибуция ООО «АЛС». Подробные условия на сайте [www.als.ru](#)

Помещение от 36 м² от 1 000 Р/м²/мес.
 Аренда коммерческой недвижимости. Метро: Бунинская аллея, Митинский парк, Ж/К сдам
 +7 (495) 128-35-39
 Дистрибуция ООО «АЛС». Подробные условия на сайте [www.als.ru](#)

Аналог 5

Офис (В+), 3 000 м²
в бизнес-центре «ТЭМ»
Москва ЮАО р-н Даниловский, Летниковская ул. 5 10 мин.
Павловская - 4 мин. пешком ИК Серпуховская - 14 мин. пешком
Пролетарская - 15 мин. пешком

510 001 200 Р
170 000 Р за м²

Лайтон
Агентство недвижимости
Тел: 793-0000

+7 983 666-91-30

ОКС и оборудование в аренду
доступны на Родот. Звоните
в офис или по телефону 793-0000

Помогите, скройте, что вы это объявление
на сайте. Оставьте отзыв о сайте

Деловой центр «Ал-Тек»
Аренда и продажа офиса. В центре
от 3 минут от метро в центре
+7 983 666-91-30

Деловой центр «Ал-Тек» - аренда
офиса. В центре от 3 минут от метро в центре
+7 983 666-91-30

**ИК «Серебряный фонд» - аренда
офиса**
Помещение от 100 000 руб. в ИК
конференц-зал. Площадь от 30 м²
Высокие потолки, отличное
освещение, отличный вид.
Полная отделка и мебель.
Агентство
+7 983 666-91-30

Минимум от 100 000 руб. аренда офиса. В центре от 3 минут от метро в центре
+7 983 666-91-30

3 000 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Помогите, скройте, что вы это объявление
на сайте. Оставьте отзыв о сайте

Описание: аренда офисного блока 3000 кв.м. 1,45 по адресу ул. Летниковская, д. 5. 9 этажи.
Земельная категория: центрального назначения, в т.ч. эффективная

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Офис (В+), 1 282 м²
в бизнес-навигаторе «Новоспаский» (на Дербеневской набережной, 7с10)
Москва ЮАО р-н Даниловский, Дербеневская наб. 7с10 10 мин.
Павловская - 7 мин. на транспорте ИК Пролетарская - 11 мин. на транспорте

2 670 833 Р
21 000 Р за м² в год

SM2
Агентство недвижимости
Тел: 793-0000

+7 983 666-79-33

ОКС доступны на Родот. Звоните
в офис или по телефону 793-0000

Помогите, скройте, что вы это объявление
на сайте. Оставьте отзыв о сайте

Аренда офиса
Аренда офиса от 70 м²
Высокие потолки, отличное
освещение, отличный вид.
Полная отделка и мебель.
Агентство
+7 983 666-79-33

**ИК «Серебряный фонд» - аренда
офиса**
Помещение от 100 000 руб. в ИК
конференц-зал. Площадь от 30 м²
Высокие потолки, отличное
освещение, отличный вид.
Полная отделка и мебель.
Агентство
+7 983 666-79-33

Минимум от 100 000 руб. аренда офиса. В центре от 3 минут от метро в центре
+7 983 666-79-33

1 282 м²
Площадь

4 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Помогите, скройте, что вы это объявление
на сайте. Оставьте отзыв о сайте

Основная информация
Арендная площадь: 1282 м².
Этаж: 4.
Описание: аренда офиса. В центре от 3 минут от метро в центре
+7 983 666-79-33

Аналог 2

Офис (В+), 1 130 м²
в бизнес-парке «Шаболовка-31»
Москва, ЦАО, р-н Донской, ул. Шаболовка 31Г. На карте
Шаболовская - 2 мин. пешком Охотный Ряд - 11 мин. пешком

2 354 167 Р/мес.
25 000 Р за м² в год

Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Есть 1442 объекта

+7 901 221-35-38

СМЭ и субподряд в монтажных работах на объектах в г. Москва

Посмотреть, сколько это стоит для объявления на 11442 в среднем за час работы

Бизнес-центр «Шаболовка-31»
Полная реконструкция помещений и зданий. Малый парк автомобилей, доступ 24/7, охрана. От 15 000 руб/м²
+7 901 125-31-90

Бизнес-центр «Росинформ»
Стратегический объект, расположенный в ЦАО, вблизи метро «Арбатский»
+7 901 173-39-13

Застрахован ООО «Сбербанк России». Прямые договоры на все виды работ. Гарантия качества работ. (ссылка на сайт)

1 130 м²
Площадь

9 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Бизнес-центр класса В+, 2 мин. пешком от м. Шаболовская. Бизнес-центр «Шаболовка 31» - бизнес-центр класса «В+» прошедший комплексную реконструкцию в 2013 году. Удобство обеспечено близостью к ТТК, Ленинского проспекта и Варшавского.

Аналог 3

Бизнес-центр «Спутник»
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодемьянская ул. 10С1. На карте
Павловская - 10 мин. пешком Пролетарские - 5 мин. на транспорте

от 1 325 250
до 2 670 750 Р/мес.
от 27 000 Р за м² в год

Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Есть 1442 объекта

+7 901 221-35-38

СМЭ и субподряд в монтажных работах на объектах в г. Москва

Посмотреть, сколько это стоит для объявления на 1442 в среднем за час работы

Бизнес-центр «Спутник»
Полная реконструкция помещений и зданий. Малый парк автомобилей, доступ 24/7, охрана. От 15 000 руб/м²
+7 901 125-31-90

Бизнес-центр «Спутник»
Стратегический объект, расположенный в ЦАО, вблизи метро «Арбатский»
+7 901 173-39-13

Застрахован ООО «Сбербанк России». Прямые договоры на все виды работ. Гарантия качества работ. (ссылка на сайт)

от 589 до 1 187 м²
Площадь

10 из 11
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Доступные площади

589 м² 27 000 Р за м² в год 1 325 250 Р/мес

Открыть в сайте

Аналог 4

Бизнес-центр «Роско-Ривер» расположен на ЦДМШевой набережной, дом 4 и сдает в аренду офисы. Один этаж занимает апарт-отель. В БЦ «Роско-Ривер». Офисная часть комплекса имеет три отдельные входные группы. Высота потолков - 3,7 м. На последнем этаже оборудованы открытые террасы и балконы. В Бизнес-центре Роско-Ривер сдается офис на срок от пяти лет.

4 250 000 Р
25 500 Р за м² в год

SM2
Активная модернизация
Будет 453 офиса

+7 983 666-79-33

ОМС, документы на БУДТ, аренда

Посмотреть, сколько это значит для бизнеса на ЦДМШЕВой набережной, подробности на сайте Роско-Ривер.ру

2 000 м²
Площадь

2 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

A
Класс

Офисы в центре 17429

Аналог 5

Офис (А), от 328 до 1 389 м²
в бизнес-центре «Святигор 4»
Москва ЦАО р-н Замоскворечье Летниковская ул. 10С4 На карте

Павеловская - 10 мин. пешком

от 656 000 до 2 778 000 Р/мес.
от 24 000 Р за м² в год

+7 983 666-35-14

ОМС и оборудование в эксплуатацию доставлены на БУДТ. Закрыто

Посмотреть, сколько это значит для бизнеса на ЦДМШЕВой набережной, подробности на сайте Роско-Ривер.ру

от 328 до 1 389 м²
Площадь

5 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

A
Класс

Доступные площади
от 328 до 1 389 м²

Офисы в центре 17429

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

23.03.2020

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок

Лист № ____ Раздел 4.2

20.03.2020 № 99/2020/321007679

Кадастровый номер: 77:05:0001001:117

Всего листов раздела 4.2: ____

Всего листов выписки: ____

(на 1 объект недвижимости)

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	подпись	М.П.	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			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					
(рек. объекта недвижимости)					
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	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					
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия
				М.П.	ФГИС ЕГРН

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

(код объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 4.2 _____ 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: 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

инициалы, фамилия

3/27

23.03.2020

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
Лист №	Раздел 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	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	
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		ФЛГС 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				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2	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: 5				
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	

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	З		
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			
(рек. объект 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	

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	6424.72	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.	

1077

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 № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>
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			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	З	
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	

097

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

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			
(Идентификация участка)			
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	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

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				
(ИПЗ объекта недвижимости)				
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		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			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			М.П.	
			инициалы, фамилия	

1/97

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>4.1</u>	Раздел <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	

Учетный номер части	Площадь (м²)	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	подпись
	инициалы, фамилия
	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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № 4	Раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего листов выписки: 4
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		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

1077

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			
(ИДЗ объекта недвижимости)			
Лист № 4	Раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего листов выписки: 4
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		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

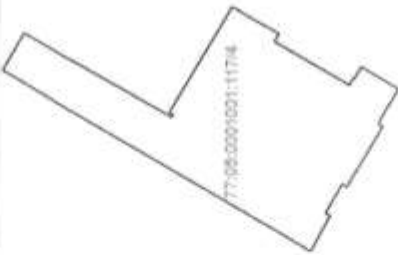
23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4

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

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
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:	

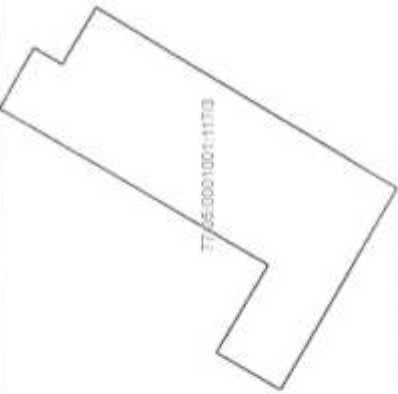
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
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		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

127

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			
(инд. объект недвижимости)			
Лист № 3.2	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего листов выписки: 1
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	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			
(код объекта недвижимости)			
Лист № <u>3.2</u>	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ 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		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

1077

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК Москвы				
Зона №				
Номер точки	Координаты			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
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.	

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

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			
(или объект недвижимости)			
Лист № <u>3</u>	Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	

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

Государственный регистратор	ФГИС 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.

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			
(рек. объект недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
<u>20.03.2020 № 99/2020/321007679</u>			
Кадастровый номер: <u>77:05:0001001:117</u>			
1.1. 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		
3.1.1. 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 возмещении 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 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, агента:	данные отсутствуют		

107

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			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
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, государственная собственность 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 незаемодельствованные». 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.

427

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел I

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

Земельный участок			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	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, иной 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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		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

(рек. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
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.

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	№ 99/2020/321004431					
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		H1	H2	
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:	
20.03.2020	№ 99/2020/321004431				Всего листов выписки:	
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			H1	H2
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

Наименование						
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			
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			H1	H2
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

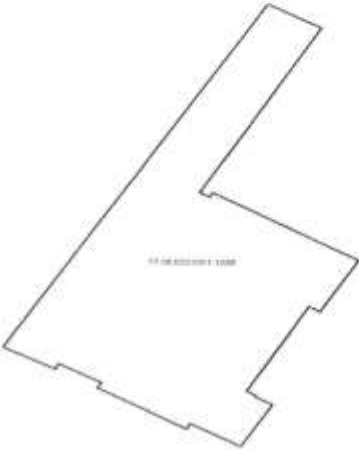
М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321004431		
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;			
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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004431	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1035
1. Правообладатели (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:	
3.2.1.	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 Бренс", ИНН: 7709191580 основание государственной регистрации: Договор №А-16-11-01 аренды нежилого помещения от 18.11.2016
3.2.2.	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 "Русбытхим", 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 и отозвании 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	данные отсутствуют

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

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		
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 1, 7 кв.м 12) этаж 5, помещение VI - комната 88; назначение: нежилое, площадь 2, 4 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 №АР/200613/01 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 "ЕСН 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

	площадь 18,9 кв.м(обременяется 18,9 кв.м.) 31) этаж 2, помещение IV - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ площадь 1062,3 кв.м(обременяется 1062,3 кв.м.) 32) этаж 2, помещение IV - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ площадь 98,2 кв.м(обременяется 98,2 кв.м.) 33) этаж 2, помещение IV - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 461,1 кв.м(обременяется 461,1 кв.м.) 34) этаж 2, помещение IV - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.) 35) этаж 2, помещение IV - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
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.	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, часть объект: 1) этаж тех., помещение VIII - комната 1; назначение: нежилое, площадь 42,5 кв.м 2) этаж тех., помещение VIII - комната 29; назначение: нежилое, площадь 8 кв.м 3) этаж тех., помещение VIII - комната 3; назначение: нежилое, площадь 6,7 кв.м 4) этаж тех., помещение VIII - комната 4; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м 5) этаж тех., помещение VIII - комната 5; назначение: нежилое, площадь 1,3 кв.м 6) этаж тех., помещение VIII - комната 6; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м 7) этаж тех., помещение VIII - комната 7; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м 8) этаж тех., помещение VIII - комната 8; назначение: нежилое, площадь 1,2 кв.м 9) этаж тех., помещение VIII - комната 9; назначение: нежилое, площадь 1,1 кв.м 10) этаж тех., помещение VIII - комната 10; назначение: нежилое, площадь 4,5 кв.м 11) этаж тех., помещение VIII - комната 11; назначение: нежилое, площадь 5,6 кв.м 12) этаж тех., помещение VIII - комната 12; назначение: нежилое, площадь 24,6 кв.м 13) этаж тех., помещение VIII - комната 13; назначение: нежилое, площадь 29,6 кв.м 14) этаж тех., помещение VIII - комната 14; назначение: нежилое, площадь 12,4 кв.м 15) этаж тех., помещение VIII - комната 15; назначение: нежилое, площадь 17 кв.м 16) этаж тех., помещение VIII - комната 16; назначение: нежилое, площадь 31,3 кв.м 17) этаж тех., помещение VIII - комната 17; назначение: нежилое, площадь 26,1 кв.м 18) этаж тех., помещение VIII - комната 18; назначение: нежилое, площадь 18,5 кв.м 19) этаж тех., помещение VIII - комната 19; назначение: нежилое, площадь 17,8 кв.м 20) этаж тех., помещение VIII - комната 20; назначение: нежилое, площадь 26,8 кв.м 21) этаж тех., помещение VIII - комната 21; назначение: нежилое, площадь 38,1 кв.м 22) этаж тех., помещение VIII - комната 22; назначение: нежилое, площадь 38 кв.м 23) этаж тех., помещение VIII - комната 23; назначение: нежилое, площадь 38 кв.м 24) этаж тех., помещение VIII - комната 24; назначение: нежилое, площадь 111,1 кв.м 25) этаж тех., помещение VIII - комната 25; назначение: нежилое, площадь 5 кв.м 26) этаж тех., помещение VIII - комната 26; назначение: нежилое, площадь 40,1 кв.м 27) этаж тех., помещение VIII - комната 2; назначение: нежилое, площадь 12,4 кв.м
ИНЭС:	
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
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 лицевого счета владельца 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 (ограничение 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 6.1 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 прав

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:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
20.03.2020 № 99/2020/321004431	Всего разделов: <u>Всего листов выписки:</u>
Кадастровый номер: <u>77:05:0001001:1035</u>	
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	
полное 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:	Всего листов выписки:	
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			H1	H2
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		
подпись				инициалы, фамилия		

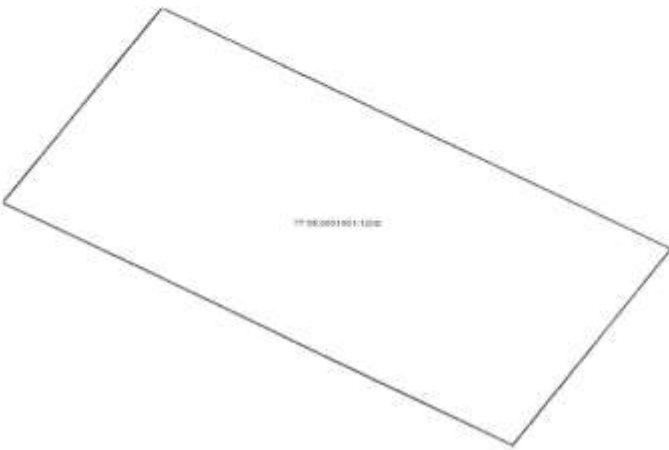
M.II.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5

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

Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов: / Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321003915		
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	
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**

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321003915	
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200
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, № 77-77-12/021/2008-089 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 1 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 63, 7 кв.м(обременяется 292 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 129, 8 кв.м(обременяется 45, 7 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - 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 № 1310-94147761; 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
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 3/6

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: _____
20.03.2020 № 99/2020/321003915		Всего листов выписки: _____	
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 инженере:		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 неосвидетельствованные». 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 <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	
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, м²:	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	№ 99/2020/321005156					
Кадастровый номер:				77:05-0001001:1016		
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		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:				77-05-0001001:016		
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		

М.П.

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

Лист 5

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Листов 5	Всего листов раздела 5	Всего листов выписки
20.03.2020	№ 99/2020/321005156		
Кадастровый номер:		77:05:0091001:1016	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФЕЗС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Экземпляр		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
20.03.2020	№ 09/2020/321005156		
Кadaстровый номер:		77:05:0001001:016	
4. 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, являющихся инвестиционными паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость Арена" (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:			
вид:		Доверительное управление. Доверительное управление данным площадью 1381,6 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 ПН - 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 надстройка, помещение IV - комната 1, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18,2 кв.м(обременяется 14,4 кв.м.) 7) этаж тех., помещение ПН - комната 1, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18,3 кв.м(обременяется 444,5 кв.м.) 8) этаж 2, помещение П - комната 1, 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	
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. 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. Проведения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан 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 _____	Всего листов раздела _____
20.03.2020 № 99/2020/321005156	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	77:05:0091001:1016
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0091001:117
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 или производственного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, кадастровые номера земельных участков, входящие в состав единого недвижимого комплекса объекта 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:	Халимахин Василий Михайлович №77-13-426
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равнозначные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус "Актуальные, недействительные". 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:	Озюкова Евгения Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
Федеральный орган регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Лист 1
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 №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
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, кв.м:		1345.7	
Назначение:		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	
полное 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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	
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 №	Раздел 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 вверданных характеристиках 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			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		инициалы, фамилия

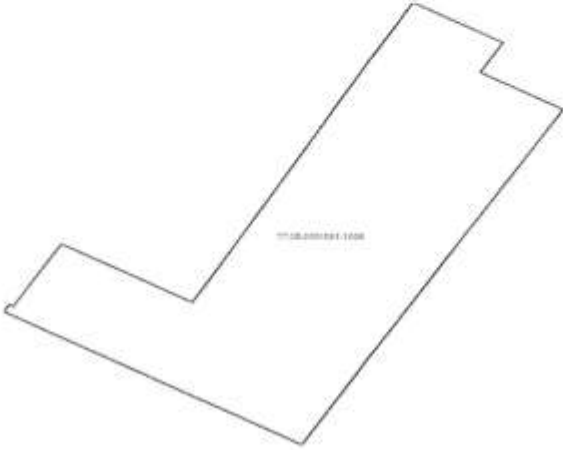
М.П.

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 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	
Заголовок			
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):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербовский 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 Беджам", ИНН: 7703599366	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 28.10.2016 №А16-09-03	
5.	Заявленное 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 предоставлении 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

Здание		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 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		ФГПС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 3/7

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

Отчет: 4245/0920

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 № 99/2020/321004691	
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 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:	Халимаханов 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 незаинтересованные». 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.
Получитель выписки:	Охлозова 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 _____
20.03.2020 № 99/2020/321004691	Всего разделов: _____
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 Дербеневский 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.

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



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 "АЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

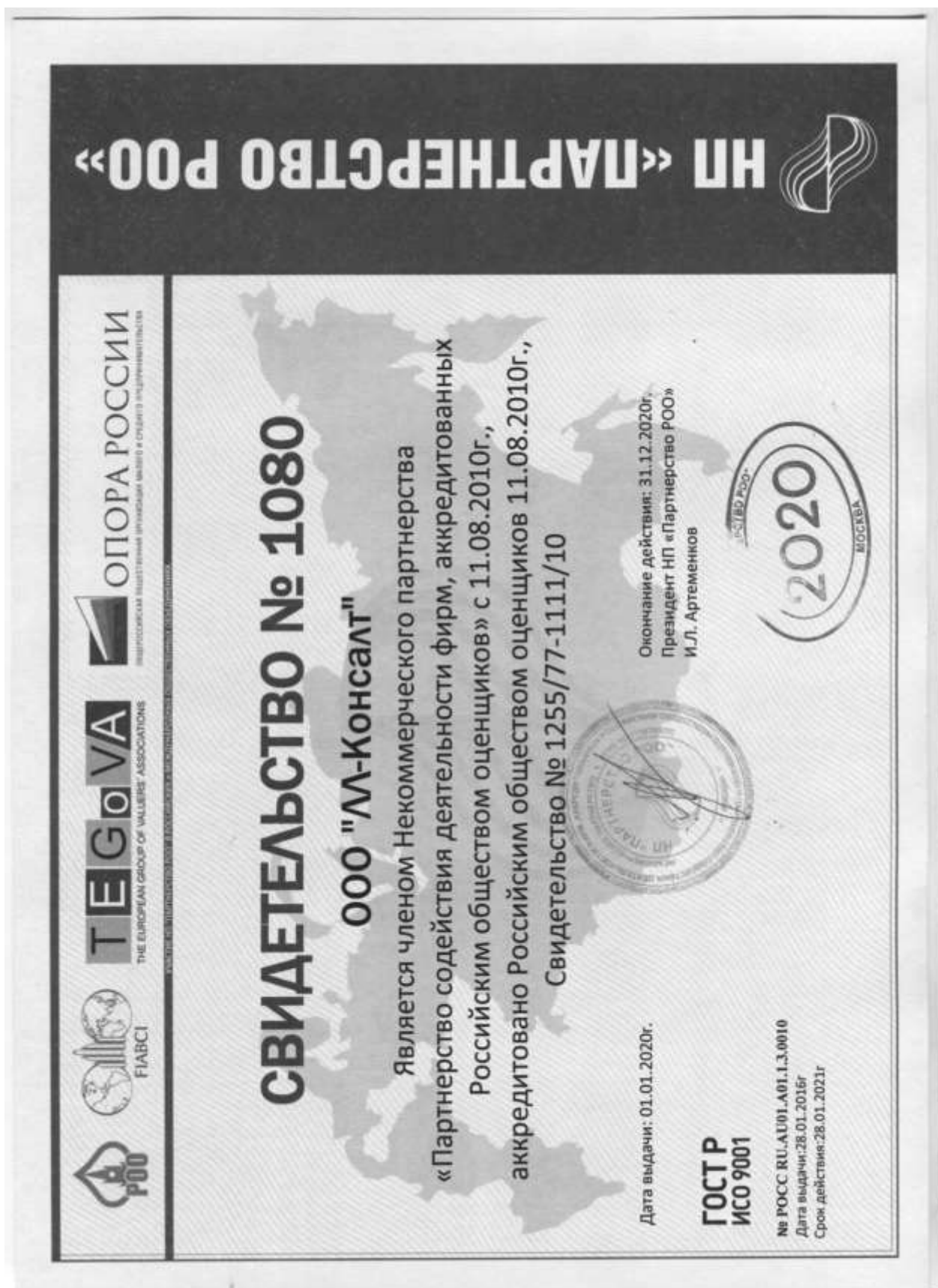
Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве

 **Смирнова Л.Г.**
(подпись, ФИО)

007006640





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Смоленск, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004066/19

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 № 022-073-004066/19 от 16.09.2019 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-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, Балакиревский пер., д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа 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 первого 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 (Застрахованное лицо) 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 действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор на основании Устава



(Пазарев П.Ю.)



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Корбан Александр Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 590619164485
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
26 декабря 2016 года, регистрационный № 010095

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0002999 *

ООО «ИТЕРАФ», г. Москва, 2020 г., печать II

А079



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЛЛ-Консалт"

(Ф И О - наименование или полное наименование организации)

о том, что Корбан Александр Сергеевич

(Ф И О человека)

является членом РОО и включен(а) в реестр «26» декабря 2016 г. за регистрационным номером 010095

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №012515-2 от 21.05.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 21.05.2021;
2. №014498-1 от 31.08.2018, Оценка недвижимости, действителен до 31.08.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июля 2020 г.

Дата составления выписки 29 июля 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра


(подпись)

В.В. Зюриков



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoroo.ru | Web: www.rsoroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассинированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

ООО "ЛЛ-Консалт"

(ИП (И.О. фамилия) или иное наименование юридического лица)

о том, что Корбан Александр Сергеевич

(ИП (И.О. фамилия))

является членом РОО и включен(а) в реестр с 26 декабря 2016 г. за регистрационным
номером 010095

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №012515-2 от 21.05.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 21.05.2021;
- №014498-1 от 31.08.2018, Оценка недвижимости, действителен до 31.08.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членом
саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (исполняет): Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт" (ИНН
7701298571)

Стаж в области оценочной деятельности: 4 года

Общий стаж: 6 лет

Информация о наличии образования или профессиональной переподготовке и области
оценочной деятельности:

- Диплом №772403960281 от 04.12.2015 ИОЧУ ВО "Московский финансово - промышленный
университет "Синергия" (переподготовка в области оценки);
- Диплом №105924 2561738 от 21.06.2013 ФГБОУ ВО "Пермская государственная
экономико-информационная академия имени академика Д. Н. Прянишникова" (исполняет)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:
Плановая, 09.01.2019 - 07.02.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г.,
результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр
членом РОО по 29.07.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер
дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах изъятия
средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием)
оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил
оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июля 2020 г.

Дата составления выписки 29 июля 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(Подпись)

В.В. Зюриков



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
«7 (495) 987-18-36»
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-004180/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004180/19 от 11.11.2019г. (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:	Корбан Александр Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, дом 28, кв.34
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 300 (Две тысячи триста) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа 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 первого 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 «16» декабря 2019 г. по «15» декабря 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) 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 проведения 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил 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.

(Потапова Е.Ю.)

м.п.
«11» ноября 2019г.

Страхователь:
Корбан Александр Сергеевич

(Корбан А.С.)

«11» ноября 2019г.

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»	Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что
КОРБАН Александр Сергеевич	
провел(а) профессиональную подготовку в (на) Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»	
ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 810 часов
772403960281	Решением от 04 декабря 2015 года протокол ИАК № 15
<i>Документ о квалификации</i>	дипломом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Регистрационный номер 0018	
Город Москва	
Дата выдачи 06 сентября 2016 года	



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
№ 012515-2	« 21 » мая 20 18 г.
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности	
«Оценка движимого имущества»	
выдан	Корбану Александру Сергеевичу
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	
от « 21 » мая 20 18 г.	№ 66
Директор _____	А.С. Бункин
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 21 » мая 20 21 г.	

АО «Росрезерв», Москва, Б-100, ул. Академическая 15 стр. 26/000/000 ПИН 77/01/007 Тел.: +7(495) 728-47-40, www.rspz.ru



149 листа(ов)

