



# ЛЛ·КОНСАЛТ

ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ 4499/0321

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

Дата проведения оценки:  
29 марта 2021 г.

Дата составления отчета:  
30 марта 2021 г.

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

Исполнитель:  
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 380 05 61  
[info@LL-Consult.ru](mailto:info@LL-Consult.ru)  
[www.LL-Consult.ru](http://www.LL-Consult.ru)



105082, г. Москва  
 Балакиревский пер., д.1А, оф.8  
 (495) 380 05 61, (495) 729 65 82  
 www.LL-Consult.ru

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 3 от 19 марта 2021 г. к Договору №212 от 09 сентября 2015 г., заключенное 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 недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, по состоянию на 29 марта 2021 г. составила без учета НДС: 2 196 899 000 (Два миллиарда сто девяносто шесть миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей**

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

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

С уважением,  
 Генеральный директор  
 ООО «ЛЛ-Консалт»



Лазарев П.Ю.

Оценщик

Корбан А.С.

Дата составления отчета

30 марта 2021 г.

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

Отчет: 4499/0321

**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	1 322 255 009
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8313,1	640 222 150
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1345,7	103 637 265
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1698,2	130 784 576
<b>Итого</b>			<b>28 526,10</b>	<b>2 196 899 000</b>

Оценщик

Корбан А.С.

Дата составления отчета

30 марта 2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>7</b>
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
<b>4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>9</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>10</b>
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>11</b>
<b>9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>12</b>
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
10.2 Осмотр объекта оценки.....	12
10.3 Прочие источники информации .....	12
<b>11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
11.1 Имущественные права .....	13
11.2 Обременения, связанные с объектом оценки .....	13
11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	13
11.4 Износ, устаревания объекта оценки .....	21
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	22
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	22
11.7 Описание местоположения .....	22
<b>12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>25</b>
<b>13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>26</b>
13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	26
13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	29
13.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки .....	30
13.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	30
13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	34

<b>14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>37</b>
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости .....	37
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	37
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода .....	39
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	40
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке .....	41
<b>15. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>43</b>
15.1 Описание методики оценки.....	43
15.2 Определение арендных платежей.....	43
15.3 Определение чистого операционного дохода.....	51
15.4 Определение общей ставки капитализации .....	52
15.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу .....	52
<b>16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>53</b>
16.1 Описание методики оценки.....	53
16.2 Выбор единиц сравнения.....	53
16.3 Выбор объектов-аналогов.....	53
16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения .....	56
16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу .....	60
<b>17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>62</b>
17.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	62
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	63
17.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки .....	64
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ (ПРИНТ-СКРИНЫ) ОБЪЯВЛЕНИЙ ОБ АНАЛОГАХ .....</b>	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>130</b>

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	30 марта 2021 г.
Порядковый номер отчета	4499/0321

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b> 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.
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b> Собственники - владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b> Доверительное управление
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b> Определение справедливой стоимости
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b> Определение справедливой стоимости имущества фонда в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия управленческих решений
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b> Справедливая стоимость
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b> 29 марта 2021 г.
<b>8).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Отсутствуют.</li> </ul>
<b>9).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b> 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 № 022-073-006038/20 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Корбан Александр Сергеевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 16.12.2020 г. по 15.12.2021 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»

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

Отчет: 4499/0321

### 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	№ 022-073-005800/20
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.11.2020 г. по 31.10.2021 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.

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

Отчет: 4499/0321

## 4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание для проведение оценки	Дополнительное соглашение № 3 от 19 марта 2021 г. к Договору на проведение оценки №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:

Доходный подход, руб. без учета НДС	1 873 636 661 руб.
Сравнительный подход, руб. без учета НДС	2 520 162 077 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (обоснованный отказ)

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	2 196 899 000 (Два миллиарда сто девяносто шесть миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей
--------------------------------------	---

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Отчет: 4499/0321

## 5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

### **Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.**

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

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

Отсутствуют.

## 6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик.

## 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 не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

### **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

Не зарегистрированы.

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

### 11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

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

#### Количественные и качественные характеристики

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

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1035	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	7	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	По данным осмотра
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>

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

Отчет: 4499/0321

Показатель	Значение	Источник информации
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
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
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
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
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	

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

Отчет: 4499/0321

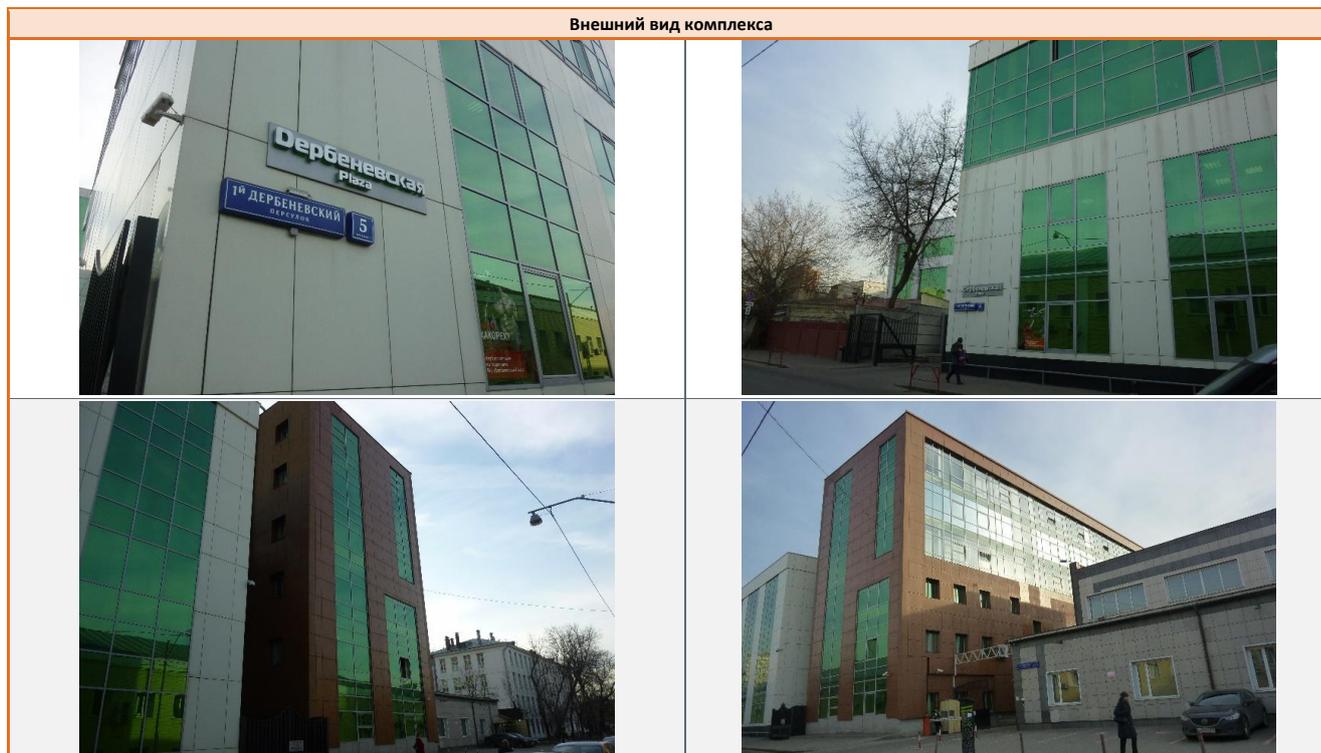
Показатель	Значение	Источник информации
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 5	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние 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
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
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

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к офисному сегменту в Бизнес-центре класса «В».

### Фотографии объекта оценки

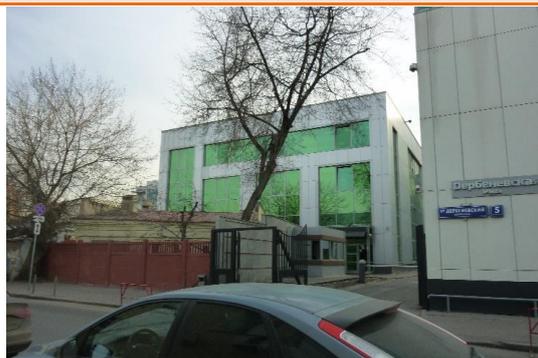
Таблица 7. Фотографии оцениваемых объектов.



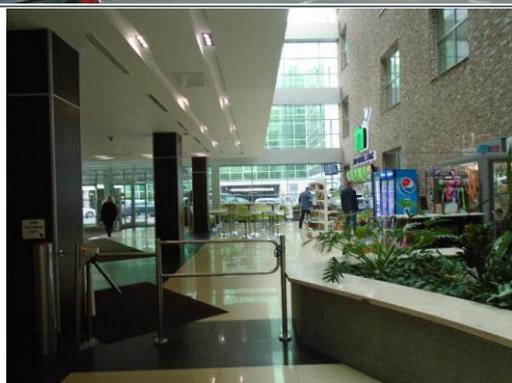
Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

Отчет: 4499/0321

Внешний вид комплекса



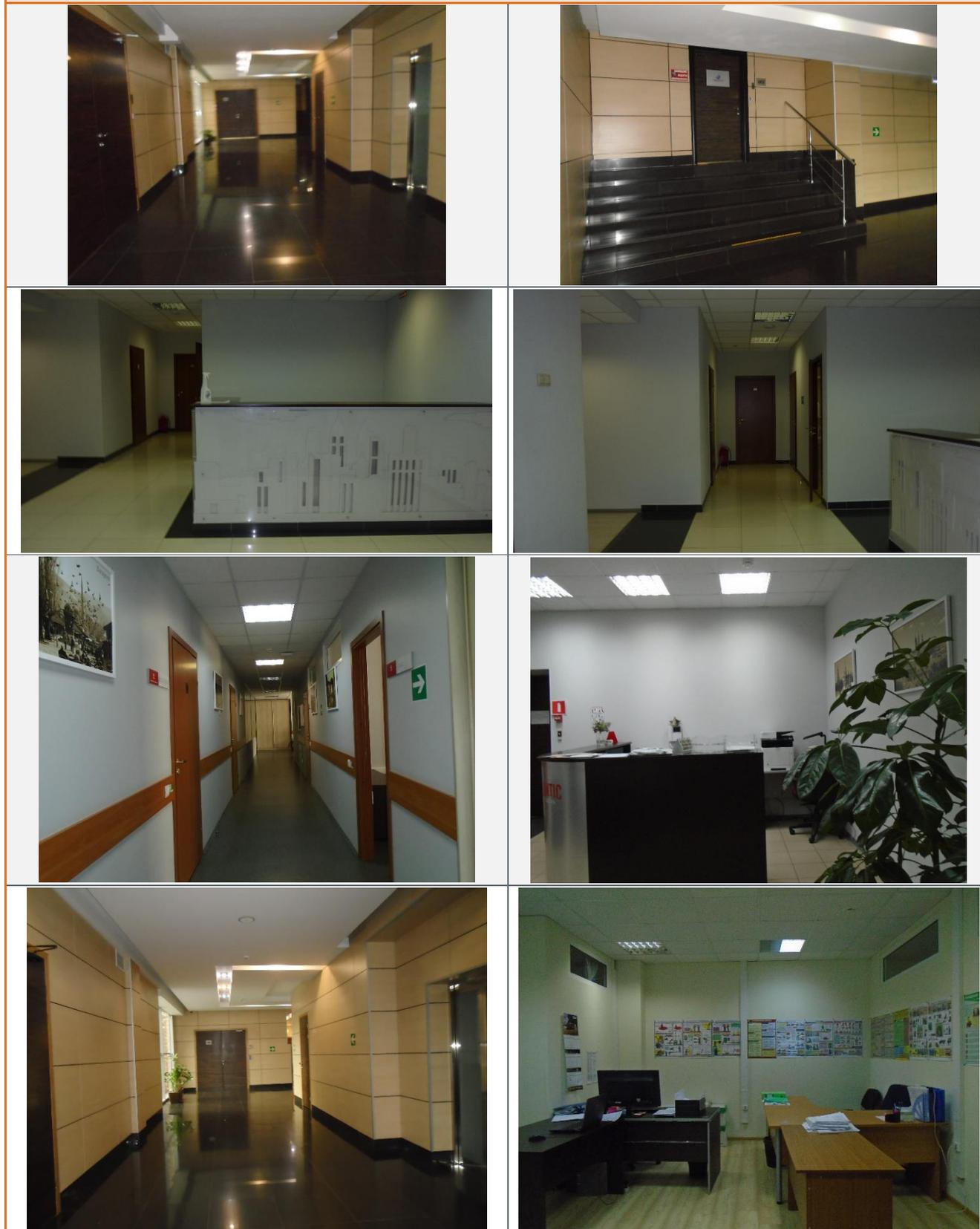
1-й Дербеневский, д. 5



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

Отчет: 4499/0321

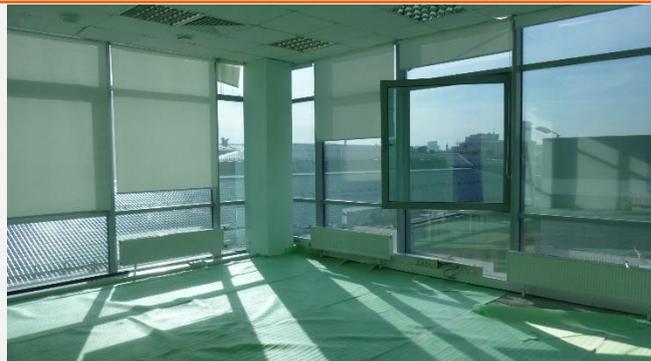
Внешний вид комплекса



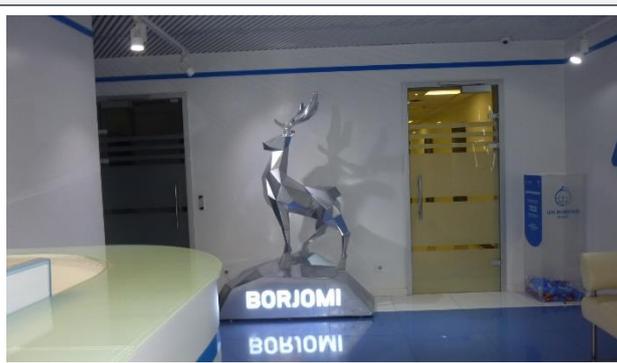
Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

Отчет: 4499/0321

Внешний вид комплекса



1-й Дербеневский, д. 5, корп 2



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

Отчет: 4499/0321

Внешний вид комплекса



1-й Дербеневский, д. 5, корп 4



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

Отчет: 4499/0321

Внешний вид комплекса



1-й Дербеневский, д. 5, корп 5



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

Отчет: 4499/0321

Внешний вид комплекса



## 11.4 Износ, устаревания объекта оценки

### Общая характеристика технического состояния.

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

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

Отчет: 4499/0321

## Физический износ.

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

Характеристика технического состояния - «Хорошее техническое состояние. Повреждений и деформаций нет».

**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%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - 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](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

## 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

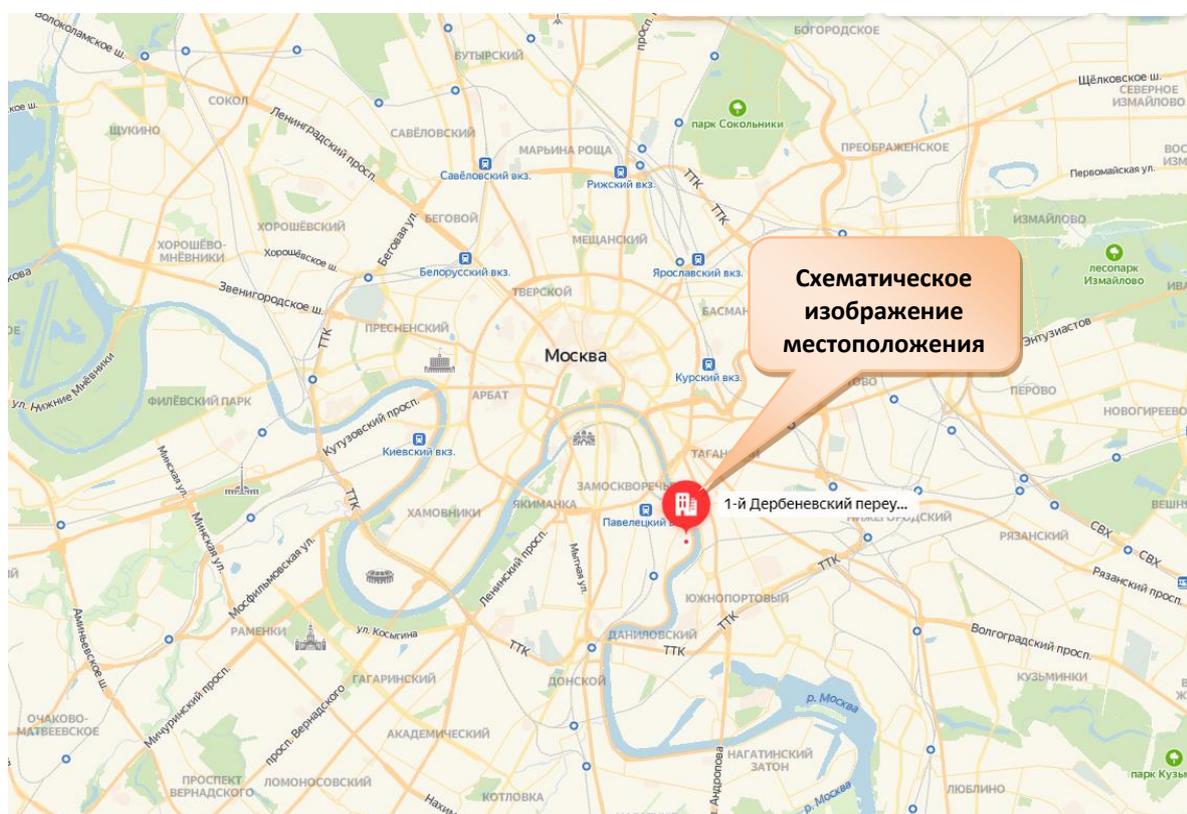
Таблица 9. Основные характеристики местоположения.

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.

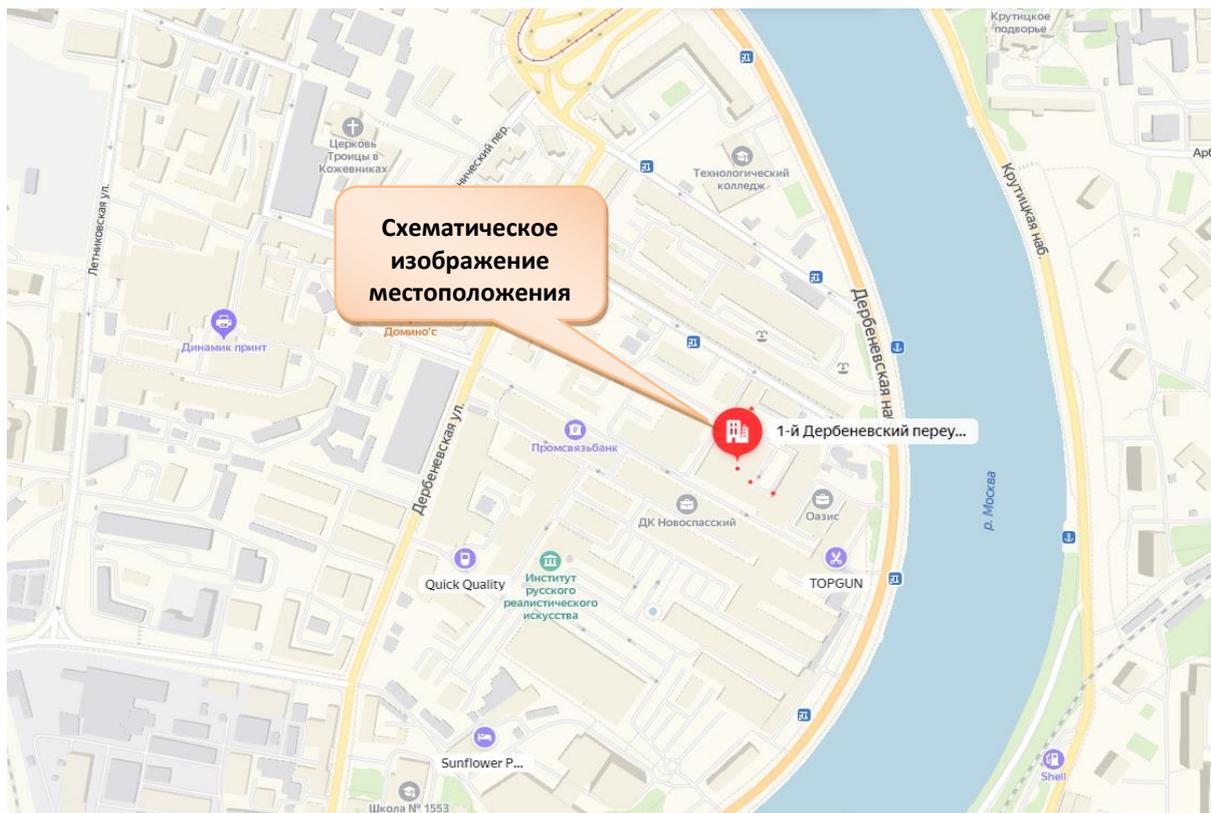
## Расположение объекта оценки на карте

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 (мелкий масштаб).**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Отчет: 4499/0321

## 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 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:

**Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.

**Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**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**

#### **Информация о социально-экономическом положении РФ.<sup>1</sup>**

В ноябре деловая активность в российской экономике возросла после снижения в октябре. В большинстве базовых отраслей выпуск замедлил снижение в годовом выражении, в обрабатывающей промышленности – увеличился. Однако годовое сокращение потребительской активности усилилось. Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г., по оценкам Банка России, составит около 4%. Устойчивый рост возобновится весной по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0–4,0%.

---

<sup>1</sup> Источник информации: [http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31790/EC\\_2020-11.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31790/EC_2020-11.pdf)

**Рисунок 1. Динамика основных экономических показателей (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное).**

	2019 г.	Январь-ноябрь 2019 г.	Январь-ноябрь 2020 г.	IV кв. 2019 г.	I кв. 2020 г.	II кв. 2020 г.	III кв. 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Ноябрь 2020 г.
<b>Агрегированный выпуск и опережающие индикаторы</b>										
ВВП	1,3	1,0	-3,4	2,1	1,6	-8,0	-3,4	-2,8 <sup>1</sup>	-4,5 <sup>1</sup>	-3,7 <sup>1</sup>
Базовый индикатор выпуска <sup>2</sup>	2,5	2,5	-2,9	2,1	2,0	-6,8	-3,3	-2,8	-4,1	-2,2
Базовый индикатор выпуска, включая оптовую торговлю	2,3	2,3	-2,6	2,9	2,6	-7,0	-2,6	-2,1	-3,8	-2,1
<b>Производственная активность</b>										
Промышленное производство	3,3	3,4	-3,0	2,8	2,9	-6,5	-4,6	-3,6	-5,5	-2,6
Производство сельхозпродукции	4,3	4,2	1,5	5,6	3,0	3,1	2,7	1,4	-6,6	-2,1
Объем строительства	0,6	0,6	-0,3	0,9	1,1	-1,7	-0,3	-0,1	-0,1	0,0
Грузооборот транспорта	0,7	0,9	-5,4	-0,7	-3,9	-8,3	-5,6	-3,8	-3,8	-2,2
Оборот оптовой торговли	1,6	0,7	-0,6 <sup>3</sup>	8,4	6,2	-8,1	1,4	2,3	-1,9	-1,3 <sup>3</sup>
<b>Инвестиционная активность</b>										
Инвестиции в основной капитал	1,7	0,9 <sup>4</sup>	-3,7 <sup>4</sup>	2,3	1,2	-7,6	-4,2	-3,3 <sup>4</sup>	-3,8 <sup>4</sup>	-3,0 <sup>4</sup>
ВНОК	1,5	0,7 <sup>4</sup>	-7,0 <sup>4</sup>	2,9	1,8	-11,7	-	-	-	-
<b>Потребление, сбережения, доходы</b>										
Реальные располагаемые денежные доходы	1,0	0,9	-4,3	1,8	0,7	-8,4	-4,8	-	-	-
Расходы на конечное потребление домохозяйств	2,5	2,5 <sup>4</sup>	-9,1 <sup>4</sup>	2,5	3,3	-22,2	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	1,9	1,9	-4,1	2,1	4,4	-16,0	-1,6	-2,1	-1,4	-3,1
Объем платных услуг населению	0,5	0,3	-17,7	0,2	-1,9	-36,1	-17,4	-12,0	-13,2	-13,7
<b>Рынок труда</b>										
Уровень безработицы SA (% от рабочей силы) <sup>4</sup>	4,6	4,6	5,8	4,5	4,5	6,1	6,4	6,5	6,3	6,1
Номинальная заработная плата	9,5	7,3	5,6	8,2	8,8	3,0	5,4	6,0	4,5	-
Реальная заработная плата	4,8	2,5	2,4	4,6	6,2	-0,1	1,8	2,2	0,5	-

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России.  
<sup>2</sup> Оценка Банка России. Включает промышленность, сельское хозяйство, розничную торговлю, строительство, транспорт.  
<sup>3</sup> Оценка по оперативным данным.  
<sup>4</sup> Оценка Банка России.  
 Примечание: заливка в таблице соответствует актуальности данных по показателям: чем светлее, тем более актуальные данные/оценки.  
 – январь-октябрь  
 – январь-сентябрь

### Информация о социально-экономическом положении Москвы

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/).

**Таблица № 1. Основные характеристики города Москвы.**

	Июль 2020 г.	Январь-июль 2020 г.	Июль 2020 г. в % к июлю 2019 г.	Январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.	Справочно январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	x	108.8	101.5	104.52)
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности <sup>3),4)</sup> , млн. руб.:					
добыча полезных ископаемых	7845.7	84038.7	75.2	126.8	213.8
обрабатывающие производства	483981.0	3289063.9	78.0	81.9	96.1

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

Отчет: 4499/0321

	Июль 2020 г.	Январь-июль 2020 г.	Июль 2020 г. в % к июлю 2019 г.	Январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.	Справочно январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	49890.6	439031.4	104.1	99.6	99.4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9690.6	82198.1	82.7	100.2	120.7
добыча полезных ископаемых	81100.1	609581.4	44.8	49.6	104.0
обрабатывающие производства	448455.0	2906215.0	90.9	93.9	91.6
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	49366.6	433649.3	109.3	103.2	97.9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9521.0	68625.3	84.5	89.0	105.8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» <sup>5)</sup> , млн. рублей	77005.0	473091.8	81.66)	91.36)	108.06)
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	212.77)	2418.17)	41.88)	86.48)	в 2.2 р.
Объем услуг предприятий транспорта <sup>9),10)</sup> , млн. рублей	145009.8	1014254.1	6.1	80.7	103.1
Объем услуг связи <sup>9),10)</sup> , млн. рублей	65947.7	391613.8	103.4	105.6	94.8
Оборот розничной торговли <sup>10)</sup> , млн. рублей	440897.7	2716347.9	107.16)	95.26)	100.96)
Оборот общественного питания <sup>10)</sup> , млн. рублей	15103.4	84647.0	86.46)	75.46)	106.86)
Объем платных услуг населению <sup>10)</sup> , млн. руб.	103406.1	806916.7	54.66)	70.26)	101.26)
Индекс потребительских цен, %	102.611)	x	103.0	102.6	106.3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	208.9	x	757.8	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>12),13)</sup>					
номинальная, рублей	98699.7	96826.1	102.6	106.2	108.6
реальная	x	x	99.8	103.5	103.4

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

2) Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

3) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

4) Переформирование согласно Производственному плану на 2020 год с учетом корректировки ранее предоставленных респондентами данных за январь-июль 2020 год.

5) Включая объем работ, ненаблюдаемых прямым способом.

6) В сопоставимых ценах.

7) Данные приведены с учётом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

8) В целях обеспечения статистической сопоставимости относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

9) По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность которых превышает 15 человек.

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

Отчет: 4499/0321

10) Предварительные данные.

11) Июль 2020 г. к декабрю 2019 г.

12) По оперативным данным.

13) Данные за июль 2020 г., июль 2020 г. к июню 2019 г., январь - июль 2020 г., январь-июль 2020 г. к январю - июню 2019 г., январь-июль 2019 г. к январю - июню 2018 г

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

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

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

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

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

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

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

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

## **13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

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

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

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

### 1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

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

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Обособняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	378 571	387 966	454 283
Садовое кольцо	316 362	221 611	340 140	310 879
ТТК	236 410	177 155	222 890	153 762
ТТК – МКАД	199 021	122 600	253 683	109 202
За МКАД	129 600	85 111	–	100 998

\* Без учета НДС (20%).  
 \*\* Помещения свободного назначения  
 Источник: Knight Frank Research, 2021

### 2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с 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 10. 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.
18	215 000	79 000	212 000	125 000

## 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

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

Отчет: 4499/0321

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:

Zdanie.info; Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25, 2019 г., (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>); Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г.

### Арендные ставки

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

**Диаграмма 2. Динамика средней арендной ставки офисной недвижимости в г. Москве.**

Район	Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А			Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей, %			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	50 756		6,0		25 461	5,3	
Садовое кольцо	СК Юг	999	36 978		9,0		22 155		6,4
	СК Запад	561	39 245	34 786	26,1	13,8	30 682	26 324	9,0
	СК Север	667	37 107		12,1		22 376		7,0
	СК Восток	407	24 112		32,0		22 816		0,7
ТТК	ТТК Юг	1 282	–		–		18 373		7,0
	ТТК Запад	797	–	31 184	–	1,4	23 753	20 673	9,8
	ТТК Север	975	35 086		2,4		17 435		2,4
	ТТК Восток	1 133	–		–		20 112		4,0
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	36 660		8,2		25 255		7,9
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 052	26 266		5,0		16 110		2,6
	ТТК-МКАД Северо-Запад	870	25 321		10,5		15 113		5,4
	ТТК-МКАД Запад	2 061	28 044	22 732	3,4	9,0	15 424	15 584	6,7
	ТТК-МКАД Юг	1 454	–		–		16 964		7,0
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	15 902		5,5		17 277		9,4
	ТТК-МКАД Восток	1 005	15 896		32,3		12 388		5,9
За МКАД	Химки	266	18 949		15,1		9 654		9,7
	Запад	515	10 723	15 243	60,3	29,5	9 039	9 270	11,8
	Новая Москва	345	12 500		23,7		8 388		2,0
<b>Итого</b>		<b>16 997</b>	<b>25 528</b>		<b>11,7</b>	<b>17 135</b>		<b>6,1</b>	

\* Без учета операционных расходов и НДС (20%).  
Источник: Knight Frank Research, 2021

## Соотношение между общей и арендопригодной площадью

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

## Потери от недозагрузки помещений

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

**Таблица 11. Уровень потери от недозагрузки.**

Источник информации	Вакантность торгово – офисных помещений %
Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2020 г., род ред. Л.А. Лефера	-10,5%

## 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 12. Операционные расходы.**

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 13. Ставка доходности.**

Источник информации	Ставка доходности, %
S.A. Ricci, 3 кв. 2020 г. <a href="https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/03/s.a.ricci-office-market-report_-2020.pdf">https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/03/s.a.ricci-office-market-report_-2020.pdf</a>	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.

## **Характеристики земельного участка**

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

## **Другие факторы, влияющие на стоимость**

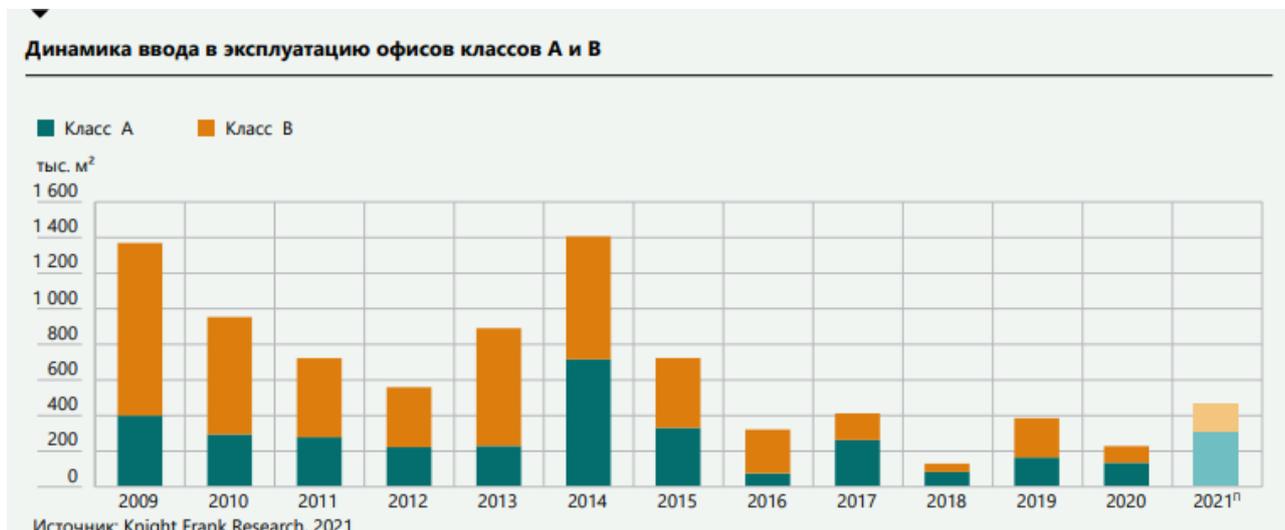
В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

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

Источники информации: [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/295/report.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/295/report.pdf)

### Динамика рынка

Диаграмма 3. Динамика объема ввода в эксплуатацию офисных площадей.



### Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – существенно снизился в 2020 году и составил всего 262,1 тыс. м<sup>2</sup>, что на 64% меньше, чем годом ранее. Годовой показатель поглощения снизился до уровня ниже посткризисного 2015 года, когда он был на уровне 367 тыс. м кв. На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. В 2021 году ожидается постепенное восстановление спроса на офисы и сохраняется возможность реализации отложенного спроса, прогнозируемый объем поглощения составляет 436 тыс. м<sup>2</sup>, +65% г/г. В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании, а также компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/ Коммуникации) были лидерами в 2020 году с долей в 31% каждый. Крупнейшей сделкой года 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. Третье место с долей в 12,7% пришлось на компании сектора B2B.

### Предложение

По итогам 2020 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,99 млн м<sup>2</sup>, из которых 4,59 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,40 млн м<sup>2</sup> – к классу В. Ввиду неопределенности рынка в 2020 году и ощутимого влияния ограничительных мер в связи с пандемией коронавируса, наложившей отпечаток на активность девелоперов, совокупный ввод офисных площадей составил 224,4 тыс. м<sup>2</sup> вместо прогнозируемого в конце 2019 года 520 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшим объектом, вышедшим на рынок в 2020 году, стал объект класса А – Neva Towers (60 283 м<sup>2</sup>). Также произошел официальный ввод таких крупных объектов, как «ВТБ Арена Парк» зд. 8, «Алкон II», МФК «Квартал West» и других. Крупнейшие объекты вышли на рынок практически не заполненными, в результате чего качественным свободным предложением пополнились исторически сложившиеся развитые деловые локации – Москва-Сити и северо-западная часть Москвы в районе Ленинградского

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

Отчет: 4499/0321

коридора. В 2021 году ожидается ввод порядка 450–470 тыс. м<sup>2</sup>. Динамика ввода и поведение девелоперов в значительной степени будут зависеть от скорости восстановления рынка: учитывая резкое и значительное снижение поглощения в 2020 году, профильные застройщики могут поставить на паузу некоторые свои проекты, наблюдая за поведением пользователей офисов и дальнейшим вектором развития рынка. За год доля свободных площадей в классе А выросла на 2,4 п. п. – до 11,7%, свободными на текущий момент остаются 540 тыс. м<sup>2</sup> офисов. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,3 п. п. – до 6,1%, общий объем свободных площадей – почти 760 тыс. м<sup>2</sup>. Зафиксированный рост в классе А по сравнению с IV кварталом 2019 года стал первым годовым ростом вакантности за пятилетие. Фактором такой динамики показателя оказался выход на рынок новых в этом классе крупных проектов – «ВТБ Арена Парк», зд. 8 (офисная площадь 28 969 м<sup>2</sup>), а также проекта Neva Towers (60 283 м<sup>2</sup>), площади которых были незаполненными. Стоит отметить, что большую часть в росте показателя сыграл конец года и ввод Neva Towers: так, в IV квартале показатель вакантности вырос на 1,3 п. п. по сравнению с III кв. 2020. К концу 2021 года ожидается дальнейший рост показателя (до 12,1–12,3%), ввиду значительной доли класса А в совокупном объеме прогнозируемого предложения 2021 года, которая может оказаться незаполненной. В классе В, наоборот, продолжилась динамика последних лет: показатель снизился, ожидается и дальнейшее снижение (до 5,7–5,8% к концу 2021 года) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также ожидаемой сезонной, более динамичной, деловой активности. Одной из тенденций 2020 года можно назвать рост субаренды на офисном рынке: в результате ограничительных мер и перевода части сотрудников на дистанционный формат работы значительное количество компаний приняло решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Совокупный объем таких площадей оценивается на уровне 150–200 тыс. м<sup>2</sup>, часть из которых по-прежнему остается на рынке. Среди компаний, которые приняли такое решение, можно назвать Deloitte, чей офис сейчас расположен в бизнес-центре «Белая Площадь» или, например, KPMG, которые также решили отказаться от части офисов в «Башне на Набережной» и реализуют излишки площадей в субаренду. Схожая тенденция будет наблюдаться и далее. Тем не менее высоколиквидные офисы в знаковых объектах города на протяжении последних лет были недоступны большинству резидентов не только из-за стоимости, но и из-за отсутствия предложения крупных лотов. На текущий момент для компаний, бизнес которых в пандемию не только не пострадал, но и показал рост, это дает возможность размещения в премиальных объектах. Ограниченный текущий спрос на столь дорогие площади позволит потенциальным арендаторам войти в проект на относительно выгодных для себя условиях, поскольку претендентов на такие лоты сейчас немного. В 2020 году собственники классических офисов, в отличие от владельцев гибких пространств, были более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдержит драматический рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А с начала года, в объектах ключевых деловых локаций столицы – ММДЦ Москва-Сити и Центральном деловом районе – по-прежнему наблюдается нехватка качественного предложения офисных пространств. В качестве решения арендаторы могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передаче части своего пространства в управление и реализацию профессиональному оператору. В 2020 году был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года. В IV квартале 2020 года около 65–70% объема сделок было представлено сделками по пересмотру и продлению коммерческих условий, при том что в I–III кварталах эта доля составляла всего 25–30%. Всплеск подобной активности, вероятнее всего, означает завершение переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В начале 2021 года ожидается сохранение подобной активности: арендаторы продолжат искать более выгодные опции и оптимизировать текущие затраты на аренду.

## 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](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](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 14. 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

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен 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 рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### 14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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

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

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

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

---

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

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как 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.

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

*Отчет: 4499/0321*

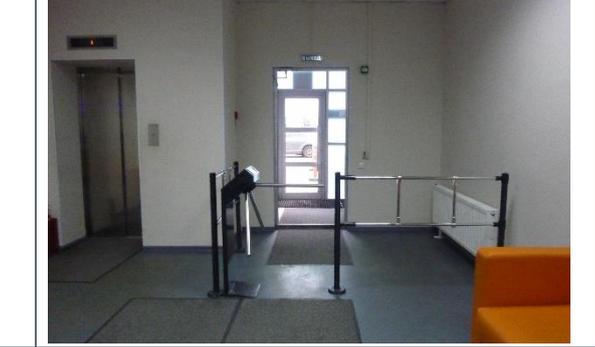
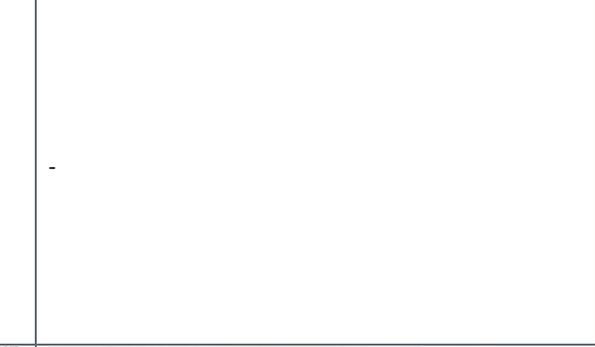
**Таблица 15. Описание аналогов и объекта оценки.**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
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	Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С22	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дубининская ул., 96	Москва, ЮАО, р-н Донской, Ленинский просп., 15А	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 3-й Монетчиковский пер., 11С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С4
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 13 мин. пешком	м. Павелецкая, 6 мин. пешком	м. Тульская, 12 мин. пешком	м. Павелецкая, 10 мин. пешком	м. Павелецкая, 5 мин. пешком	м. Павелецкая, 13 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	2 468,0	4 295,0	8 513,0	4 190,0	1 061,0
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	-	24 000	21 600	25 000	22 800	22 000
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	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251871830/">https://www.cian.ru/rent/commercial/251871830/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250926056/">https://www.cian.ru/rent/commercial/250926056/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/226504525/">https://www.cian.ru/rent/commercial/226504525/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250925850/">https://www.cian.ru/rent/commercial/250925850/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239142496/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239142496/</a>
Интернет-сайт	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактный телефон	-	+7 981 666 19 71	+7 981 666-15-73	+7 981 666-42-96	+7 981 666-15-73	+7 994 222-17-87

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

Отчет: 4499/0321

Таблица 16. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог № 4</p>		

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

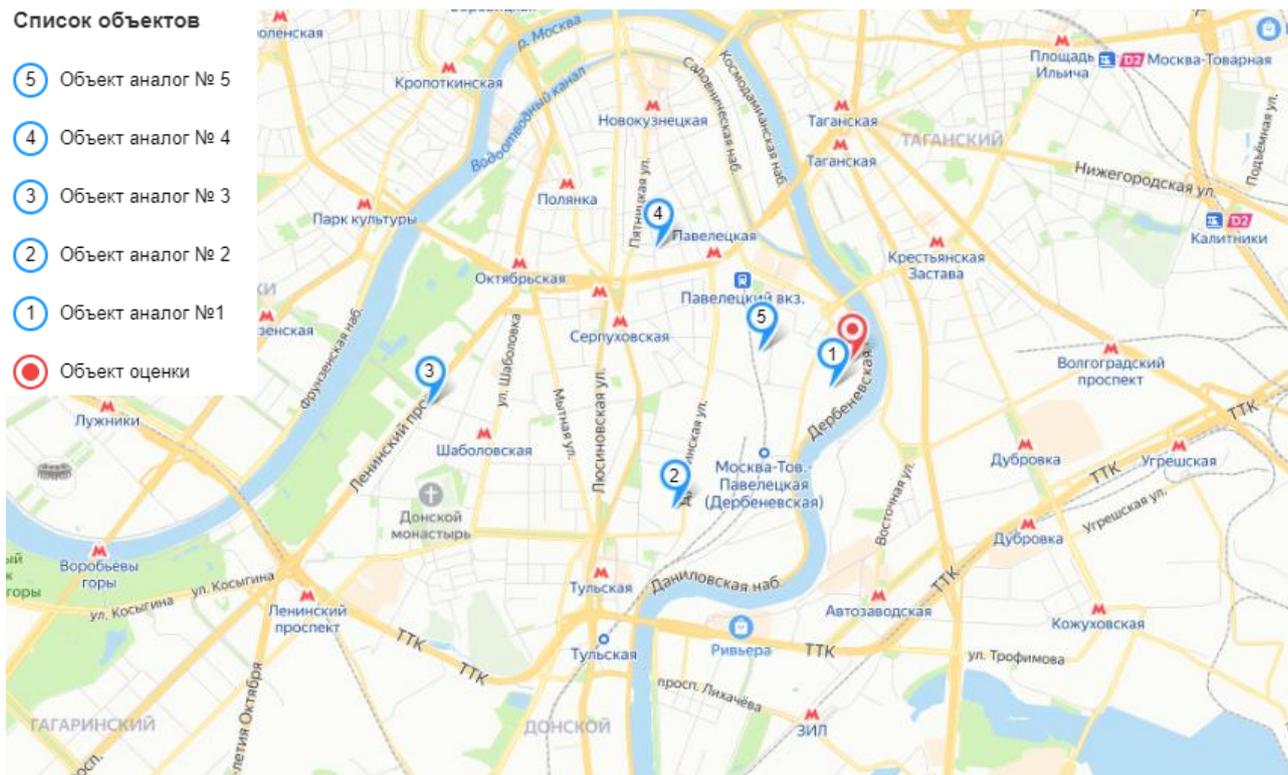
Отчет: 4499/0321



**Рисунок 2. Карта расположения аналогов**

**Список объектов**

- 5 Объект аналог № 5
- 4 Объект аналог № 4
- 3 Объект аналог № 3
- 2 Объект аналог № 2
- 1 Объект аналог №1
- Объект оценки



**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 данных справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лефера, 2020 г.

Таблица 17. Значения корректировок на уторговывание 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%

Значение корректировки на уторговывание, принимается 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.

Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

## **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 (офисно-торговое назначение), корректировка не требуется.

## **9. Корректировка на тип объекта**

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

Объект оценки, как и объекты-аналоги – помещения, 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.

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводится.

## **11. Корректировка на отдельный вход**

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.

Объект оценки и объекты аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не вводилась.

## 12. 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.

## 13. 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.

Объект оценки находится в состоянии без отделки, объекты аналоги №№2-4 имеют стандартную отделку, необходимо введение корректировки.

Корректировка была определена на основании данных сайта Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2212-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>).

Учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки, корректировка для объектов аналогов №№ 2-4 вводится в размере -4,0%.

## 14. 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 удельных цен 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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

**Таблица 18. Расчет арендной ставки.**

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	24 000	21 600	25 000	22 800	22 000
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	20 000	18 000	20 833	19 000	18 333
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0%	0,0%	0%	0%	0%
	Скорректированная арендная ставка	20 000	18 000	20 833	19 000	18 333
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,80%	-11,80%	-11,80%	-11,80%	-11,80%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
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	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
10	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
11	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
12	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
13	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
14	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
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	17 640	15 876	18 375	16 758	16 170
-	Коэффициент вариации, %					6%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	<b>Итого справедливая арендная ставка, руб. / кв.м. без учета НДС</b>					<b>16 964</b>

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

Отчет: 4499/0321

## 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-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2381-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-01-2021-goda>)

**Таблица 19. Коэффициенты арендопригодной площади.**

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,16	1,08	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,08	1,23	1,16	0,79	0,92	0,86
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

Таким образом общая арендопригодная площадь оцениваемых объектов составила 24 247,2 кв. м (28 526,1 \* 0,85)

### 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

- **10,5%** согласно данным анализа рынка (раздел 13.4 настоящего Отчета).

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

### Определение операционных расходов

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

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все

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

Отчет: 4499/0321

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 5 352 руб./кв. м/год (без НДС) 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 20. Расчет чистого операционного дохода.**

Показатель	Рыночные данные
Общая площадь, кв.м.	28 526,1
Арендопригодная площадь, кв.м.	24 247,2
Справедливая арендная ставка, руб. / кв.м. в год без учета НДС	16 964
Потенциальный валовый доход, руб. в год	411 329 501
Потери от недозагрузки, %	-10,5%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	368 139 903
Операционные расходы, руб. в год	152 671 687
<b>Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС</b>	<b>215 468 216</b>

## 15.4 Определение общей ставки капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Ставка капитализации принимается на основании данных анализа рынка, приведенного в пункте 13.4 настоящего Отчета в размере **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 21. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу.**

Наименование	Показатель
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	215 468 216
Общая ставка капитализации, %	11,50%
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>1 873 636 661</b>

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **1 873 636 661 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.

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

*Отчет: 4499/0321*

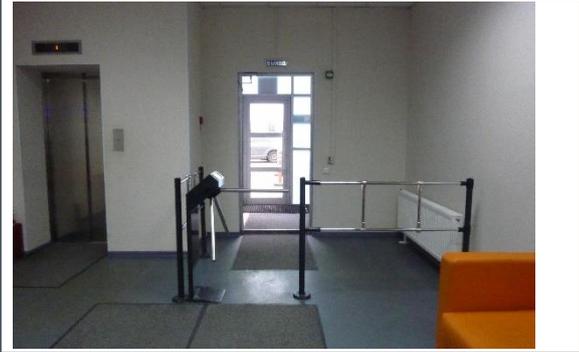
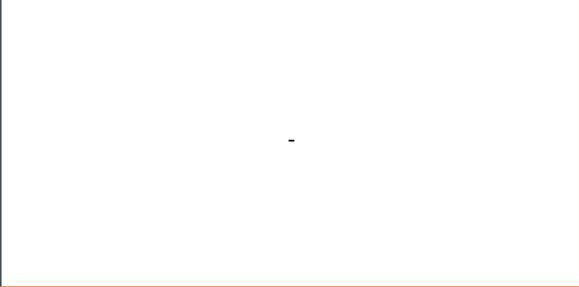
**Таблица 22. Описание аналогов и объекта оценки.**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	Москва, ЮАО, р-н Донской, 5-й Донской проезд, 15	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Павелецкая наб., 8С6	Москва, ЮАО, Дербеневская наб., 11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 13 мин. пешком	м. Ленинский проспект, 12 мин. пешком	м. Павелецкая, 10 мин пешком	м. Павелецкая, 10 мин. пешком	м. Павелецкая, 10 мин. пешком	м. Павелецкая, 7 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	Помещение	Помещение	Помещение	ОСЗ
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв.м.	28 526,1	29 501,0	1 175,0	2 471,0	2 257,0	3 118,0
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.	-	3 600 000 000	200 000 000	383 000 000	383 999 660	458 396 541
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	Авито	ЦИАН
Интернет-сайт	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251283810/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251283810/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/245968666/">https://www.cian.ru/sale/commercial/245968666/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241461141/">https://www.cian.ru/sale/commercial/241461141/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/2257_m2_biznes-tsentr_pollars_b_1813409550">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/2257_m2_biznes-tsentr_pollars_b_1813409550</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3118_m_2086201617">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3118_m_2086201617</a>
Контактный телефон	-	+7 981 666-15-73	+7 983 666-83-99	+7 925 794-91-53	+7 499 288 78 90	+7 977 379 98 07

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

Отчет: 4499/0321

Таблица 23. Фотографии подобранных аналогов и объекта оценки.

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

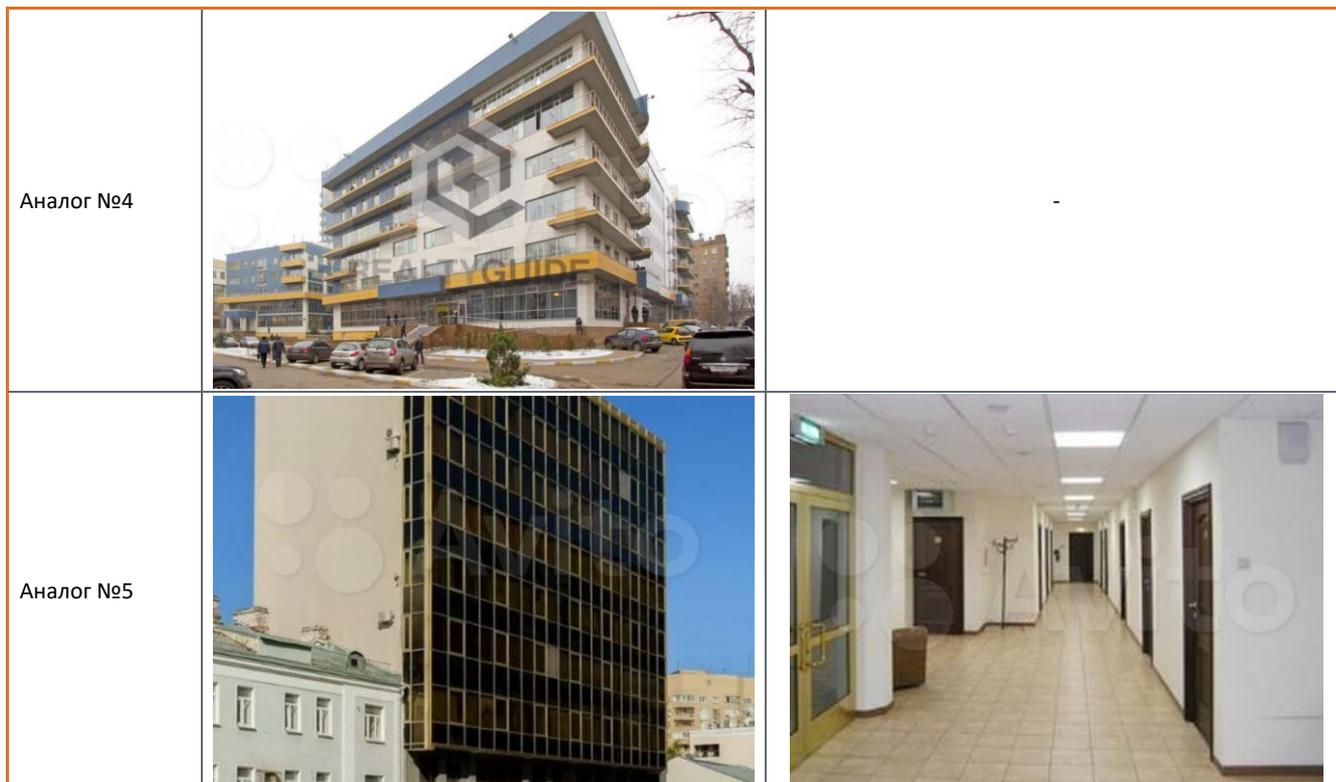
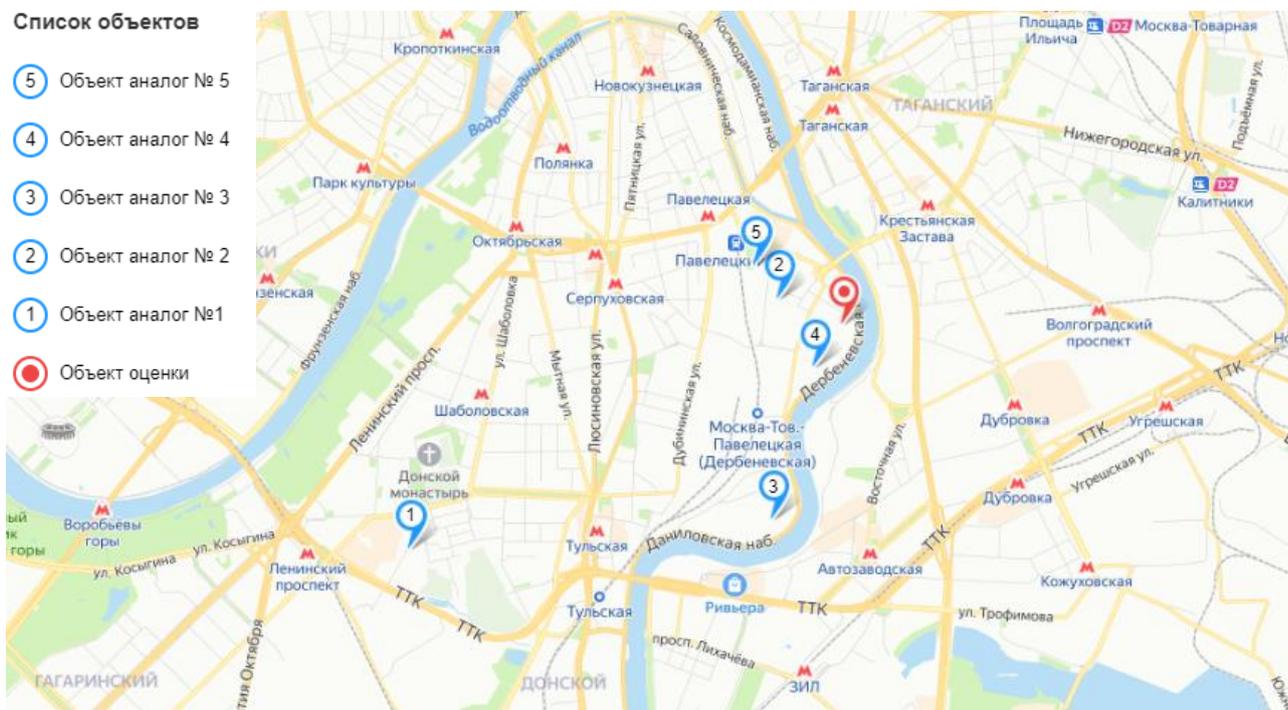


Рисунок 3. Карта расположения аналогов

Список объектов

- 5 Объект аналог № 5
- 4 Объект аналог № 4
- 3 Объект аналог № 3
- 2 Объект аналог № 2
- 1 Объект аналог №1
- Объект оценки



### 16.4 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.

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

Отчет: 4499/0321

## 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 24. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные 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 (представляют собой офисно-торговые помещения), 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 тип площади**

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.

#### **9. 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 имеют схожее расположение (находятся на 2-м этаже), то данная корректировка не применялась.

## 10. Корректировка на отдельный вход

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.

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

## 11. Корректировка на площадь

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

Корректировка была определена на основании издания "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. по формуле:

$$K_p = \left( \frac{1,235 \times S_0^{-0,104}}{1,235 \times S_a^{-0,104}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_p$  – корректировка на площадь, %.

$S_a$  – площадь объекта-аналога;

$S_0$  – площадь объекта оценки.

**Таблица 25. Расчет корректировки на площадь**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	28 526,10	29 501,00	1 175,00	2 471,00	2 257,00	3 118,00
Коэффициент	0,42	0,42	0,59	0,55	0,55	0,53
Корректировка, %	-	0,0%	-28,8%	-23,6%	-23,6%	-20,8%

## 12. Корректировка на техническое состояние и отделку помещений

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

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют отличий по данному параметру, корректировка не требуется.

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

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

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

## 16.5 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 удельных цен 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:

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

**Таблица 26. 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.	3 600 000 000	200 000 000	383 000 000	383 999 660	458 396 541
-	Общая площадь, кв.м.	29 501,00	1 175,00	2 471,00	2 257,00	3 118,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	122 030	170 213	154 998	170 137	147 016
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
	Скорректированная удельная цена	105 312	146 894	133 763	146 828	126 875
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	146 894	133 763	146 828	126 875
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	105 312	146 894	133 763	146 828	126 875
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	146 894	133 763	146 828	126 875
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	146 894	133 763	146 828	126 875
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	146 894	133 763	146 828	126 875
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	151 301	137 776	151 233	126 875
8	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	151 301	137 776	151 233	126 875
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	151 301	137 776	151 233	126 875
10	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	151 301	137 776	151 233	126 875
11	Корректировка на площадь	0,0%	-28,8%	-23,6%	-23,6%	-20,8%
	Скорректированная удельная цена	105 312	107 726	105 261	115 542	100 485
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 312	107 726	105 261	115 542	100 485
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.	105 312	107 726	105 261	115 542	100 485
-	Коэффициент вариации, %					5%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	3	3	3	2
-	Удельный вес аналога, %	40,00%	13,33%	13,33%	13,33%	20,00%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб. с учетом НДС					106 015
-	Общая площадь объекта оценки, кв.м.					28 526,10
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС					3 024 194 492
-	<b>Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>					<b>2 520 162 077</b>

**Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: 2 520 162 077 руб.**

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

Отчет: 4499/0321

## 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 27. 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 28. 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		2 520 162 077	1 873 636 661
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	2 205 141 817	1 564 486 612
	максимум	2 835 182 337	2 182 786 710

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.

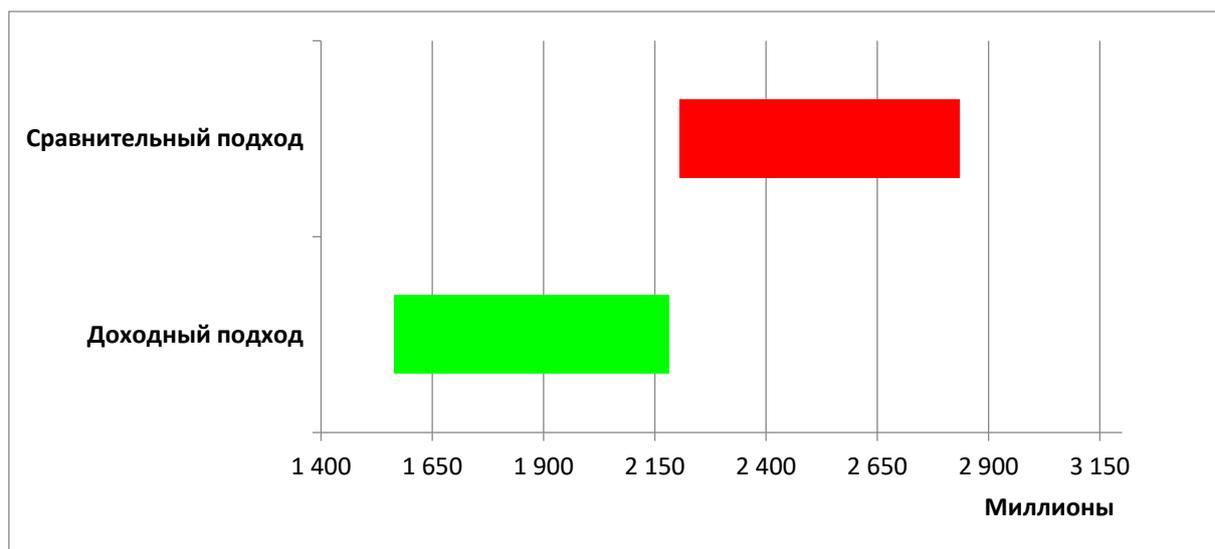
## 17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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 не пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать существенным.

Промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, существенно отличаются друг от друга – результаты доходного подхода значительно ниже результатов сравнительного подхода. Оценщиком был проведен анализ полученных результатов и сделан вывод о том, что расхождение результатов подходов не является ошибкой расчетов. Причиной значительного расхождения является объективно сложившаяся ситуация на рынке недвижимости.

Доходный подход основан на анализе текущей ситуации на рынке, когда собственники соглашаются сдавать в аренду принадлежащие им объекты недвижимости по сложившимся на рынке арендным ставкам для того, чтобы получать определенный денежный поток от владения объектом. В то же время владельцы не готовы оценивать свою собственность исходя из уровня текущих арендных ставок и операционных расходов, в надежде на позитивные изменения на рынке недвижимости. Такая позиция приводит к превышению цен предложений над суммами капитализированных доходов по текущим арендным ставкам. Отчасти данное превышение нивелируется в Настоящем отчете скидками на торг. Информация о данных скидках была взята Оценщиком из открытых источников, дальнейшее их увеличение для более близкого сведения результатов подходов будет являться искусственным, субъективным и необоснованным. Собственники скорее предпочтут отказаться от сделки купли-продажи, чем совершать ее по цене, воспринимаемая ими как низкая.

Таким образом, результаты сравнительного и доходного подхода могут быть согласованы, т.к. они позволяют учесть наибольшее количество факторов, влияющих на итоговую стоимость объекта оценки.

### **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 29. Расчет итоговой справедливой стоимости.**

Подход	Доходный	Сравнительный
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 873 636 661	2 520 162 077
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.	936 818 331	1 260 081 039
<b>Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.</b>	<b>2 196 899 000</b>	

**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, составляет без учета НДС: 2 196 899 000 (Два миллиарда сто девяносто шесть миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей.**

Справедливая стоимость каждого объекта определялась пропорционально общей площади и приведена в Таблице № 1 настоящего Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ (ПРИНТ-СКРИНЫ) ОБЪЯВЛЕНИЙ ОБ АНАЛОГАХ

Доходный подход

cian.ru/rent/commercial/251871830/

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

### Офис (В+), от 1 112 до 2 468 м<sup>2</sup>

в деловом доме «Новоспаский (на Дербеневской набережной, 7с22)»  
 Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С22 На карте  
 Павелецкая · 6 мин. на транспорте Пролетарская · 7 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



11 фото

От 1 112 до 2 468 м<sup>2</sup> 3 из 5 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Отзыв о сайте

от 2 224 000 до 4 936 000 ₪/мес. ↓  
 от 24 000 ₪ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**RnB Consulting**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2018 года  
 Ещё 105 объектов

+7 981 666-19-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
 Аренда 42 м<sup>2</sup> – 295 м<sup>2</sup>. От 83 123 р./мес.  
 Москва НАО. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.  
 +7 (495) 126-55-79  
 Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте www.наш.дом.рф.

cian.ru/rent/commercial/250926056/

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

### Здание (В), 4 295 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дубининская ул., 96 На карте  
 Тульская · 12 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



8 фото

4 295 м<sup>2</sup> 3 этажа Этажность В Класс

Отзыв о сайте

класс "В" с обособленной территорией расположено в Даниловском

Онлайн-показ

7 731 000 ₪/мес. ↓  
 21 600 ₪ за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO  
**РЕНТАВИК**  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 1861 объект

+7 981 666-15-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Особняки РЕНТАВИК  
 Нет отзывов

РЕКЛАМА  
 Бизнес-центр DM Tower  
 Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 м<sup>2</sup>. 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г.  
 +7 (495) 125-02-91  
 Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.

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

Отчет: 4499/0321

cian.ru/rent/commercial/226504525/

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

## Офис (В+), от 2 000 до 8 513 м<sup>2</sup>

в бизнес-парке «Шаболовка-31 (Строение 11)»  
 Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 31С11 [На карте](#)  
 ▲ Шаболовская - 4 мин. пешком ▲ Октябрьская - 13 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



2 фото

От 2 000 до 8 513 м<sup>2</sup> 1 из 8 Свободно В+  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Отзыв о сайте

от 4 166 667 до 17 735 417 ₺/мес.

от 25 000 ₺ за м<sup>2</sup> в год

PRO

**RnB Consulting**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2018 года  
 Ещё 105 объектов

**+7 981 666-19-71**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

**Бизнес-центр DM Tower**  
 Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 м<sup>2</sup>. 15 минут пешком от метро. Сдана в 2021 г. +7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш дом.рф

cian.ru/rent/commercial/250925850/

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

## Здание, 4 190 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 3-й Монетчиковский пер., 11С1 [На карте](#)  
 ▲ Павелецкая - 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



9 фото

4 190 м<sup>2</sup> 5 этажей  
 Площадь Этажность

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

7 961 000 ₺/мес.

22 800 ₺ за м<sup>2</sup> в год

PRO

**РЕНТАВИК**  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 1861 объект

**+7 981 666-15-73**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Особняки РЕНТАВИК**  
 Нет отзывов

**РЕКЛАМА**

**Бизнес-центр «Вернадский»**  
 Аренда офисов с отделкой от 35 000 ₺/мес. Всего минута пешком от метро! Вся инфраструктура, видеонаблюдение, собственный паркинг.  
 +7 (495) 487-17-38

Застройщик АО «КР Пропертиз». Подробности на сайте krgo.ru

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

Отчет: 4499/0321

cian.ru/rent/commercial/239142496/

Сервисы | Авиабилеты | Яндекс | Gmail | YouTube | Карты | 5 | Авиабилеты | Яндекс | Как бесплатно про... | Список для чтения

## Офис (А), 1 061 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Святогор 4»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул. 10С4 [На карте](#)

▲ Павелецкая · 13 мин. пешком    ▲ Серпуховская · 9 мин. на транспорте  
▲ Добрынинская · 10 мин. на транспорте

В избранное | | Пожаловаться



21 фото



**Офисный блок 1061 кв.м.**

1 из 2 | 5 из 9 | Свободно | А | Класс

Отзыв о сайте

**1 945 167 ₪/мес.** ↓

22 000 ₪ за м<sup>2</sup> в год

PRO

**Р7 Групп**  
Управляющая компания  
Нет отзывов  
Ещё 36 объектов

**+7 994 222-17-87**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

---

**РЕКЛАМА**

**Городской технопарк Regeva**  
Продажа коммерческих помещений от застройщика. Удобный паркинг, охраняемая территория, доступ 24/7.  
+7(495) 125-21-90  
Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Подробности на сайте regeva.ru

---

**РЕКЛАМА**

**Торговые помещения в ЖК «Сиреневый парк»**  
От 220 т.р./м<sup>2</sup>. Отдельный вход, витринное остекление. м. Б-р Рокоссовского.  
+7(495) 023-36-56  
Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на www.наш.дом.рф.

### Сравнительный подход

cian.ru/sale/commercial/251283810/

Сервисы | Авиабилеты | Яндекс | Gmail | YouTube | Карты | 5 | Авиабилеты | Яндекс | Как бесплатно про... | Список для чтения

## Здание (В), 29 501 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Донской, 5-й Донской проезд, 15 [На карте](#)

▲ Ленинский проспект · 12 мин. пешком

В избранное | | Пожаловаться



7 фото



**29 501 м<sup>2</sup>** | **4 этажа** | **В**

Площадь | Этажность | Класс

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

**3 600 000 000 ₪** ↓

122 030 ₪ за м<sup>2</sup>

PRO

**РЕНТАВИК**  
На рынке с 2010 года  
Ещё 1861 объект

**+7 981 666-15-73**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

---

**Особняки РЕНТАВИК**  
Нет отзывов

---

**РЕКЛАМА**

**Бизнес-парк Ostankino\***  
Продажа офисов от 147 т. р/м2. Гибкие планировочные решения. Бесплатное бронирование.  
+7(499) 112-20-59  
Останкино бизнес-парк. Застройщик ГК «Тиюнер». Проектная декларация на наш дом.рф

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

Отчет: 4499/0321

cian.ru/sale/commercial/245968666/

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

## Офис (В+), 1 175 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Святогор 2»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С2 [На карте](#)

▲ Павелецкая · 10 мин. пешком ▲ Серпуховская · 20 мин. пешком

▲ Добрынинская · 25 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



15 фото

200 000 000 ₽ [↓](#)

170 213 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**BRITISH PROPERTY**  
На рынке с 1999 года  
Ещё 3 объекта

**+7 983 666-83-99**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Андрей Александрович**  
Нет отзывов

**РЕКЛАМА**

 **Бизнес-центр DM Tower**  
Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 м<sup>2</sup>. 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г.  
+7 (495) 125-02-91  
Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**Срочно продаётся целиком этаж!**

[Отзыв о сайте](#) 5 из 9 Свободно В

cian.ru/sale/commercial/241461141/

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

## Свободное назначение (В), от 28,7 до 2 471 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Н2О Plaza (Н2О Плаза)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Павелецкая наб., 8С6 [На карте](#)

▲ Тульская · 15 мин. на транспорте ▲ Автозаводская · 15 мин. на транспорте

▲ Семеновская · 15 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



50 фото

от 7 600 000 до 383 000 000 ₽ [↓](#)

от 154 979 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**Макспол Недвижимость**  
На рынке с 2004 года  
Ещё 390 объектов

**+7 925 794-91-53**

**+7 495 514-87-89**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Мария Антоновна Команова**  
5,0 ★★★★★ 1 отзыв

**РЕКЛАМА**

 **Деловой квартал «Симоновский»**  
Аренда офисов от 20 м<sup>2</sup>. Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!  
+7 (495) 135-26-96

От 28,7 до 2 471 м<sup>2</sup> 1 из 15 Свободно В  
Площадь Этаж Помещение Класс

[Отзыв о сайте](#)

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

Отчет: 4499/0321

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/2257\_m2\_biznes-tsentr\_pollars\_b\_1813409550

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

## 2257 м2 Бизнес-центр "Полларс" В+

383 999 660 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 24 февраля в 09:19



8 499 288-78-90

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

"Ризлти Гайд" Realty-Guide  
Компания  
На Авито с мая 2013

Подписаться на продавца

№ 1813409550, 2397 (+3)

"Ризлти Гайд" Realty-Guide  
Срочный подбор коммерческих помещений для Аренды и Покупки в режиме "Одного окна" без комиссии и иных платежей! Оперативный показ в день обращения!

220 м2 Бизнес-центра "Волгоградский проспект, 42" В 174 146 ₽

497 м2 Бизнес-центра "H2O Plaza" В 558 788 ₽

218 м2 Таунхаус "Россолимо, 17" В 359 833 ₽

4686 объявлений агентства

Площадь: 2257 м<sup>2</sup> Класс здания: b

Москва, Дербеневская наб., 11  
 ● Пролетарская, 1,5 км ● Крестьянская застава, 1,5 км  
 ● Павелецкая, 1,5 км [Показать карту](#)

Бизнес-центр «Полларс» класса В+  
 Продажа помещения площадью 2 257,0 кв.м  
 Стоимость м2 170 137 руб. включая НДС, возможен торг  
 Бизнес-центр «Полларс» расположен по адресу: Дербеневская набережная, 11, Москва. До станции метро Павелецкая примерно 1 387 метров.

Сообщения

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_3118\_m\_2086201617

Сервисы Авиабилеты Яндекс Gmail YouTube Карты 5 Авиабилеты Яндекс Как бесплатно про... Список для чтения

Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Здание

## Здание, 3118 м<sup>2</sup>

458 396 541 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 марта в 12:56



8 977 379-98-07

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Наталья Баданова  
Компания  
На Авито с октября 2016  
Завершено 30 объявлений

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

№ 2086201617, 116 (+6)

Площадь: 3118 м<sup>2</sup>

Москва, ул. Крутицкий Вал, 26с2  
 ● Пролетарская, 400 м ● Крестьянская застава, 400 м  
 ● Марксистская, 1,4 км [Скрыть карту](#)



Сообщения

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

Отчет: 4499/0321

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
<u>20.03.2020</u> № <u>99/2020/321007679</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	<u>77-05-0001001-117</u>

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

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

27/27

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

Отчет: 4499/0321

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

3/27

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

Отчет: 4499/0321

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	
20.03.2020 № 99/2020/321007679		Всего листов раздела 4.2: _____	
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		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
4	6422.73	9815.23	0.1
5	6405.5	9843.72	0.1
11	6383.98	9844.23	0.1
12	6375.44	9859.2	0.1
13	6355.82	9856.71	0.1
13	6355.82	9856.71	0.1
14	6350.61	9853.64	0.1
15	6344.56	9864.12	0.1
16	6339.7	9861.24	0.1
23	6317.91	9784.32	0.1
24	6316.49	9783.48	0.1
25	6327.28	9765	0.1
26	6328.73	9765.86	0.1
27	6332	9760	0.1
29	6338	9745.5	0.1
30	6339.39	9746.31	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

3/27

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

Отчет: 4499/0321

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

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

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	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

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

Отчет: 4499/0321

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**

<b>Земельный участок</b>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	
(вид объекта 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	
31	6340.42	9746.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
32	6430.1	9799.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
34	6361.86	9845.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
35	6298.4	9836.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
36	6289.44	9831.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
37	6310.37	9793.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
38	6311.8	9794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
39	6322.16	9800.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
40	6312.78	9816.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
41	6430.55	9799.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
42	6424.22	9810.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
43	6379.7	9785.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
44	6379.29	9786.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
45	6380.43	9787.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1

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

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

Отчет: 4499/0321

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		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20-03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77-05:0001001:117	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 5			
Система координат: СК кадастрового округа			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
4	6422.73	9815.23	0.1
5	6405.5	9843.72	0.1
11	6383.98	9844.23	0.1
12	6375.44	9859.2	0.1
13	6355.82	9856.71	0.1
13	6355.82	9856.71	0.1
14	6350.61	9853.64	0.1
15	6344.56	9864.12	0.1
16	6339.7	9861.24	0.1
23	6317.91	9784.32	0.1
24	6316.49	9783.48	0.1
25	6327.28	9765	0.1
26	6328.73	9765.86	0.1
27	6332	9760	0.1
29	6338	9745.5	0.1
30	6339.39	9746.31	0.1
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П. инициалы, фамилия	

1/27

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

Отчет: 4499/0321

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 4.2

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

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

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

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

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

Отчет: 4499/0321

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

<b>Земельный участок</b>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего листов выписки: _____
<b>20.03.2020 № 99/2020/321007679</b>			
Кадастровый номер:			<b>77:05:0001001:117</b>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			

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

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

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

Отчет: 4499/0321



23.03.2020

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
20.03.2020	№ 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:			77:05:0001001:117
(вид объекта 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		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	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

Отчет: 4499/0321

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

<b>Земельный участок</b>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего листов выписки: _____
<b>20.03.2020</b>	№ <b>99/2020/321007679</b>		
Кадастровый номер:			<b>77:05:0001001:117</b>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			

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

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

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

Отчет: 4499/0321

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

3/07

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

Отчет: 4499/0321

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

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	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.

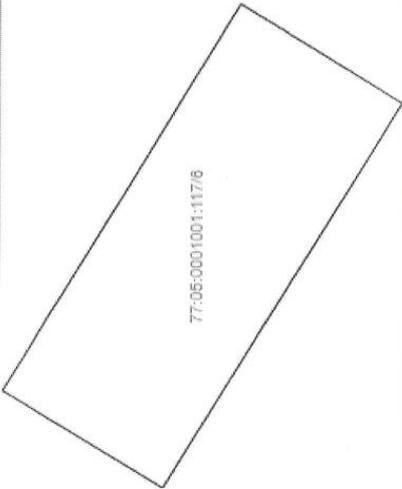
Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

Отчет: 4499/0321

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

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

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

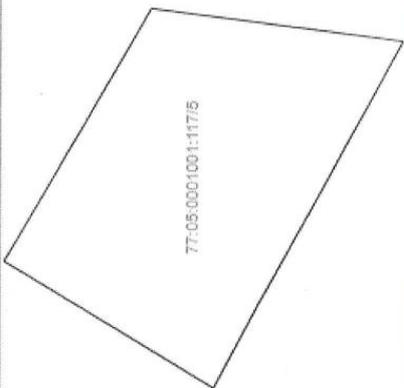
М.П.

23.03.2020

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

Раздел 4

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:05:0001001:117</b>

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

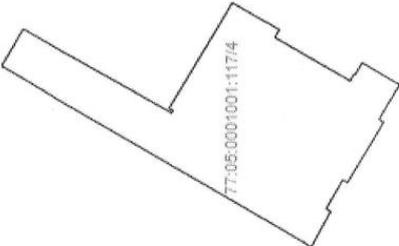
М.П.

23.03.2020

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

Раздел 4

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

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

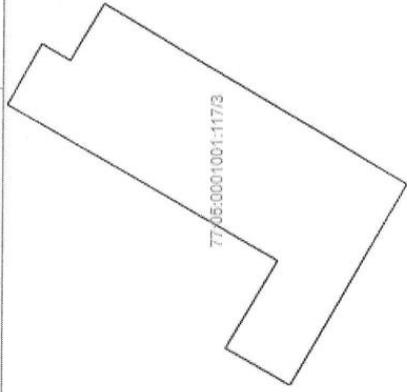
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	

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

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

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

Отчет: 4499/0321

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**

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

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	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	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Отчет: 4499/0321

23.03.2020

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

Раздел 3.2

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ПМСК 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	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

4/27

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

Отчет: 4499/0321

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

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

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

Отчет: 4499/0321

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.1

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>77:05:0001001:117</u>

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

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

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

Отчет: 4499/0321

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		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679		
Кадастровый номер:		<b>77-05-0001001:117</b>

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

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

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

Отчет: 4499/0321

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
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
20.03.2020 № 99/2020/321007679			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:117	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		17.08.2012	
номер государственной регистрации:		77-77-14/023/2012-886	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты государственной регистрации до 30.11.2023	
3.	3.1.1. 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 возращении 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, супруга	данные отсутствуют	

1/27

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

Отчет: 4499/0321

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего листов выписки: _____
(вид объекта недвижимости)	
20.03.2020 № 99/2020/321007679	77:05:0001001:117
Кадастровый номер:	
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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».
Получатель выписки:	Озоленя Евгения Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

3/27

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

Отчет: 4499/0321

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679	Всего листов выписки: _____
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, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, 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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

2/27

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

Отчет: 4499/0321

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:

<b>Земельный участок</b>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
20.03.2020 № 99/2020/321007679		Всего листов выписки: _____
Кadaстровый 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	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

Отчет: 4499/0321

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	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		И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

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

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

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**

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u>    </u> Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u>    </u>		Всего разделов: <u>    </u>		Всего листов выписки: <u>    </u>
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.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...) 10/12

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

Отчет: 4499/0321

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5

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

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

23.03.2020		Выписка из ЕГРН об ОН	
заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
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 <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004431		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, 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, помещенис IV - комната 22; назначение: нежилое, площадь 5, 1 кв.м 21) этаж 3, помещение IV - комната 23; назначение: нежилое, площадь 7, 9 кв.м 22) этаж 3, помещение IV - комната 24; назначение: нежилое, площадь 5, 3 кв.м 23) этаж 3, помещение IV - комната 25; назначение: нежилое, площадь 52, 5 кв.м 24) этаж 3, помещение IV - комната 4; назначение: нежилое, площадь 8, 6 кв.м
		дата государственной регистрации:	29.12.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/007/2016-331/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.11.2016 по 17.11.2023 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Атлантик Брендс", ИНН: 7709191580
		основание государственной регистрации:	Договор №А-16-11-01 аренды нежилого помещения от 18.11.2016
	3.2.2.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, кад.№ 77:05:0001001:1035, Здание, часть объекта: эт.2, ком.84, 86-87, 89-92, 94-95, 97-104; эт.3, ком.80-82, 82а, 83, 83а, 84-89 , площадь 415, 9 кв.м.
		дата государственной регистрации:	03.08.2018
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:1035-77/005/2018-23
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2017 по 31.03.2020 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "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 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		данные отсутствуют

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...) 7/12

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

Отчет: 4499/0321

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321004431		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035		
3.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, кад.№ 77:05:0001001:1035, часть объект площадью 241, 1 кв.м.: 1) этаж 5, помещение VI - комната 77; назначение: нежилое, площадь 14 кв.м 2) этаж 5, помещение VI - комната 78; назначение: нежилое, площадь 5, 1 кв.м 3) этаж 5, помещение VI - комната 79; назначение: нежилое, площадь 16, 9 кв.м 4) этаж 5, помещение VI - комната 80; назначение: нежилое, площадь 23, 7 кв.м 5) этаж 5, помещение VI - комната 81; назначение: нежилое, площадь 23, 7 кв.м 6) этаж 5, помещение VI - комната 82; назначение: нежилое, площадь 40, 9 кв.м 7) этаж 5, помещение VI - комната 90; назначение: нежилое, площадь 1, 5 кв.м 8) этаж 5, помещение VI - комната 84; назначение: нежилое, площадь 50, 5 кв.м 9) этаж 5, помещение VI - комната 85; назначение: нежилое, площадь 29, 7 кв.м 10) этаж 5, помещение VI - комната 86; назначение: нежилое, площадь 6, 4 кв.м 11) этаж 5, помещение VI - комната 87; назначение: нежилое, площадь 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 "ЭДЕНРЕД РУС", ИНН: 7736628615		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №AP200613/01 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 №A14-07-4			
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 "ЕСИ 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 ПОМЕЩЕН
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 пассивным 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 пассивных 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
вид:	
дата государственной регистрации:	27.08.2013

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...) 4/12

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

Отчет: 4499/0321

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 <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: * Всего листов выписки: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004431		Кадастровый номер: <b>77:05:0001001:1035</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-085 от 25.12.2008		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. вид: Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 17394.4 кв.м. : 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 6 кв.м(обременяется 23, 4 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м(обременяется 16, 2 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 1 кв.м(обременяется 344, 9 кв.м.) 4) этаж 1, помещение II - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 29, 2 кв.м(обременяется 29, 2 кв.м.) 5) этаж 1, помещение II - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 64, 5 кв.м(обременяется 64, 5 кв.м.) 6) этаж 1, помещение II - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 45, 9 кв.м(обременяется 45, 9 кв.м.) 7) этаж 1, помещение II - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 8 кв.м(обременяется 14, 8 кв.м.) 8) этаж 1, помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 80, 2 кв.м(обременяется 80, 2 кв.м.) 9) этаж 1, помещение III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23 кв.м(обременяется 23 кв.м.) 10) этаж 1, помещение III - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 8 кв.м(обременяется 19, 8 кв.м.) 11) этаж 1, помещение III - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 512, 8 кв.м(обременяется 512, 8 кв.м.) 12) этаж 1, помещение III - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.) 13) этаж 1, помещение III - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 14) этаж 1, помещение III - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 15) этаж 1, помещение III - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 16) этаж 1, помещение III - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 4 кв.м(обременяется 2, 4 кв.м.) 17) этаж 1, помещение III - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 12 кв.м(обременяется 12 кв.м.) 18) этаж 1, помещение III - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1034 кв.м(обременяется 1034 кв.м.) 19) этаж 1, помещение III - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 66, 2 кв.м(обременяется 66, 2 кв.м.) 20) этаж 1, помещение III - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.) 21) этаж 1, помещение III - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16 кв.м(обременяется 16 кв.м.) 22) этаж 1, помещение III - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 458, 9 кв.м(обременяется 458, 9 кв.м.) 23) этаж 1, помещение III - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 99, 8 кв.м(обременяется 99, 8 кв.м.) 24) этаж 2, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 8 кв.м(обременяется 23, 8 кв.м.) 25) этаж 2, помещение IV - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 4 кв.м(обременяется 17, 4 кв.м.) 26) этаж 2, помещение IV - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 439, 7 кв.м(обременяется 439, 7 кв.м.) 27) этаж 2, помещение IV - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 513 кв.м(обременяется 513 кв.м.) 28) этаж 2, помещение IV - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.) 29) этаж 2, помещение IV - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 96, 7 кв.м(обременяется 96, 7 кв.м.) 30) этаж 2, помещение IV - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ,		

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...) 3/12

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

Отчет: 4499/0321

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 № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
20.03.2020 № 99/2020/321004431	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
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:	Озолен 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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>20.03.2020</b> № <b>99/2020/321004431</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:05:0001001:1035</b>
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, м <sup>2</sup> :	17169.1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных -
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984
Год завершения строительства:	1984
Кадастровая стоимость, руб.:	1877428379.87
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
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**

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

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 <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b> : ____		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			N1	N2
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		
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**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____
20.03.2020 № 99/2020/321003915		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
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 № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> № <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u> Всего листов выписки: <u>  </u>
20.03.2020 № 99/2020/321003915		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200
1. Правообладатель (правообладатели):		Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1. вид:		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. 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. 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.importal.spring.portlet.handler.BeanNameParam...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNameParam...) 3/6

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

**Отчет:** 4499/0321

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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.03.2020 № 99/2020/321003915	
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	Халмахтанов 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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Озолен 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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
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
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 5.1

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: _____		Всего разделов: _____	Всего листов 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.

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

Отчет: 4499/0321

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

Раздел 5.1

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
20.03.2020 № 99/2020/321005156						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1016		
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			N1	N2
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				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

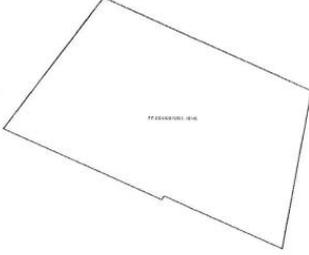
М.П.

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

Отчет: 4499/0321

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

Раздел 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321005156		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
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.

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

Отчет: 4499/0321

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:
20.03.2020	№ 99/2020/321005156		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
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 счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-088 от 25.12.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление зданием 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 III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8,1 кв.м(обременяется 14,4 кв.м.) 5) этаж 2, помещение II - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 10,6 кв.м(обременяется 15,1 кв.м.) 6) этаж надстройки, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18,2 кв.м(обременяется 14,4 кв.м.) 7) этаж тех., помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18,3 кв.м(обременяется 444,5 кв.м.) 8) этаж 2, помещение II - 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 № 1310-94147761; 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.	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.	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.

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

Отчет: 4499/0321

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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
20.03.2020 № 99/2020/321005156	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1016
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера 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:	Халмаханов 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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Озолена Евгения Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Отчет: 4499/0321

**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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
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, м <sup>2</sup> :	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
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Отчет: 4499/0321

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5.1

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

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
20.03.2020 № 99/2020/321004691						
Кадастровый номер:			77:05:0001001:1036			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
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...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam...) 7/7

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

**Отчет:** 4499/0321

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 <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
<b>20.03.2020 № 99/2020/321004691</b>						
Кадастровый номер:				<b>77:05:0001001:1036</b>		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	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

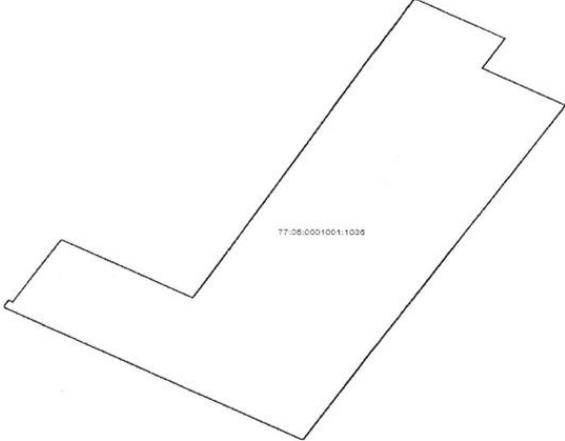
М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 5

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
20.03.2020 № 99/2020/321004691		Всего листов выписки: _____	
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	инициалы, фамилия
М.П.			

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

**Отчет:** 4499/0321

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
20.03.2020 №	99/2020/321004691		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-Й, д.5, стр.2, часть объекта, этаж 3, пом. ПП, 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 Боржоми", ИНН: 7703599366
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 28.10.2016 №А16-09-03	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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.

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 <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 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, № 77-77-12/021/2008-090 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 1 - 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 1 - 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 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 29, 2 кв.м(обременяется 116, 7 кв.м.)	
дата государственной регистрации:		25.12.2008	
номер государственной регистрации:		77-77-12/021/2008-090	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Гамма Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam...](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: 4499/0321

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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
20.03.2020 № 99/2020/321004691	Всего разделов: ____
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:	Халмахтанов 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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Озолена Евгения Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

23.03.2020

Выписка из ЕГРН об ОН

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
20.03.2020 № 99/2020/321004691	Всего разделов: <u>    </u>
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.



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

**ООО "ЛЛ-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)

серия 77 № 007006640

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

Отчет: 4499/0321






**ОПОРА РОССИИ**  
ОБЩЕРУССКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИИМАТЕЛЬСТВА

# СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

## ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства  
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных  
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,  
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,  
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 01.01.2021г.

**ГОСТР**  
**ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010  
Дата выдачи: 28.01.2021г  
Срок действия: 28.01.2023г

Окончание действия: 31.12.2021г.  
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л. Артеменков



**НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»**



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

Отчет: 4499/0321



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

**ПОЛИС № 022-073-005800/20**
**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 № 022-073-005800/20 от 05.10.2020 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/strahovyye-pravila-i-tarify/>.

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:	Единовременно, безналичным платежом. 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 2020 г. по «31» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (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»  
 Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №447/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.П. (Милорадова Т.М.)  
 «05» октября 2020г.

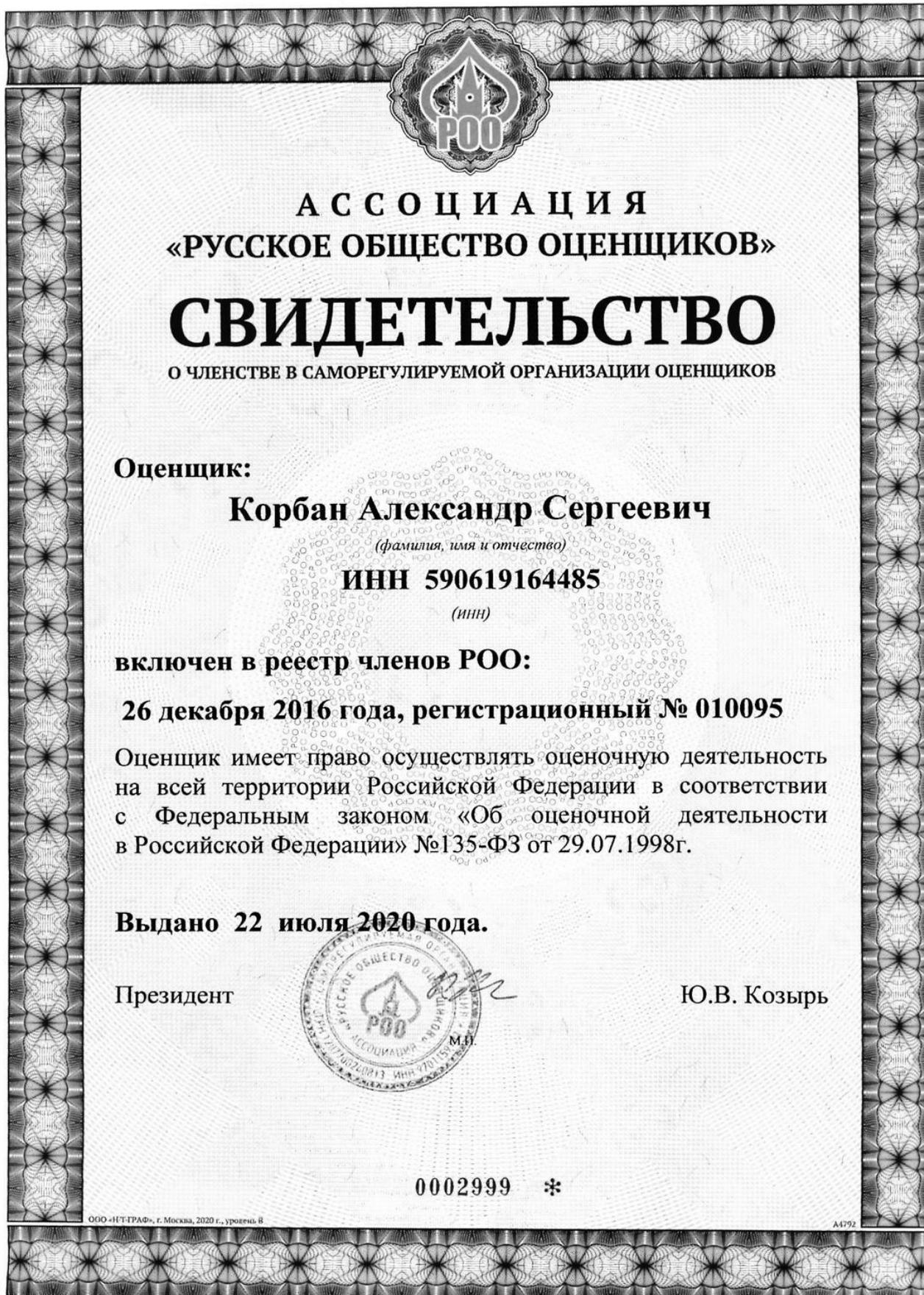
Страхователь:  
 ООО «ЛЛ-Консалт»  
 Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Лазарев П.Ю.)  
 «05» октября 2020г.

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

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

Отчет: 4499/0321



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

Отчет: 4499/0321



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(ТЕGOVA)



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. заявителя полностью наименование организации)

о том, что **Корбан Александр Сергеевич**

(Ф.И.О. заявителя)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 января 2019 г.

Дата составления выписки 14 января 2019 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

**ABSOLUT**  
Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 967-18-38  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-006038/20**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006038/20 от 01.12.2020г. (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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) и установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «16» декабря 2020 г. по «15» декабря 2021 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.
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 (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, принадлежащему исполнителю оценщику по договору на проведение оценки, заключенному с ним. 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Корбан Александр Сергеевич

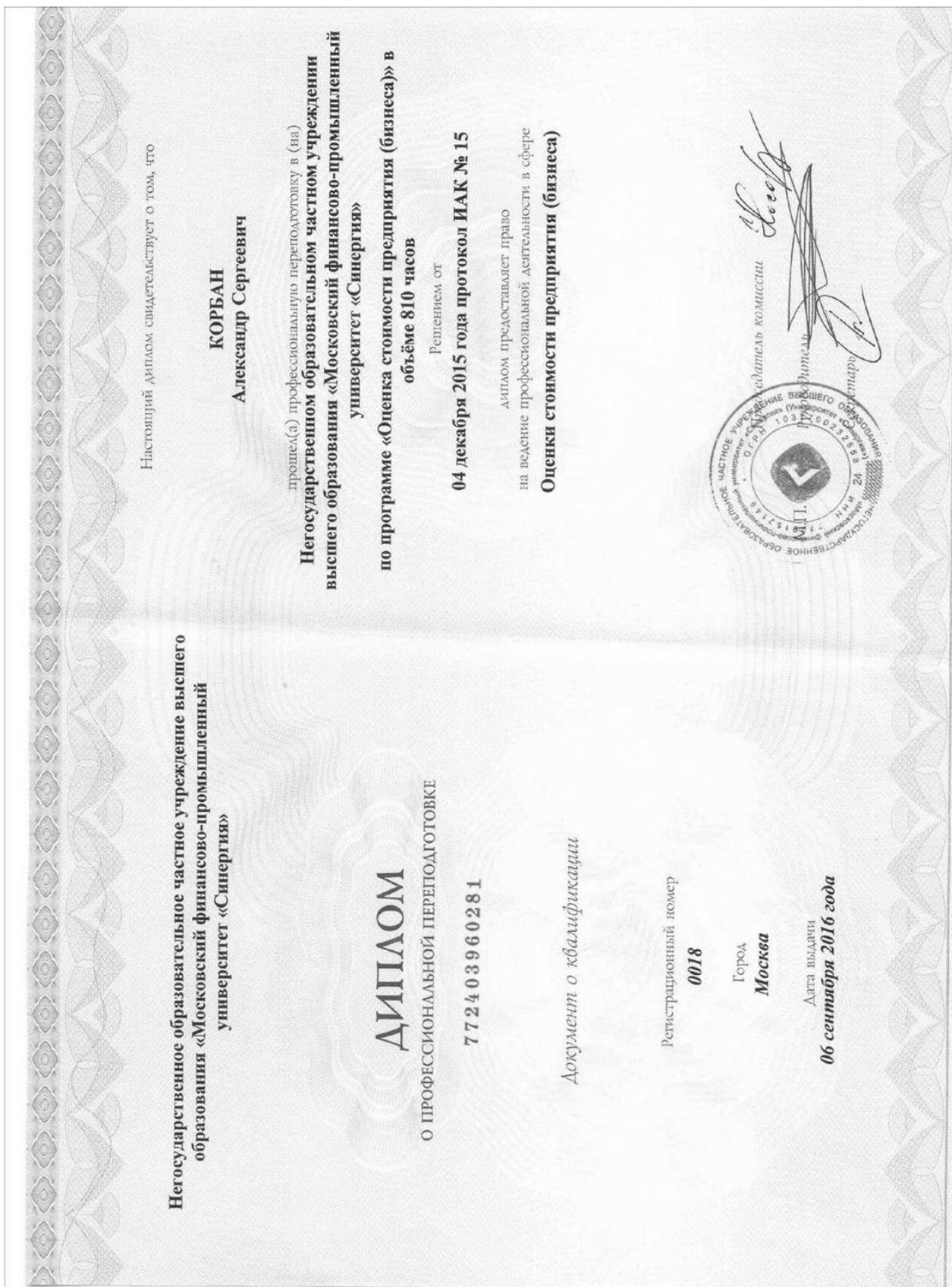


(Корбан А.С.)

«01» декабря 2020г.

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

Отчет: 4499/0321



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

Отчет: 4499/0321



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

Отчет: 4499/0321



*[Handwritten signature]*

ООО «ЛЛ-Консалт»  
Пронумеровано,  
Прошито, скреплено  
138 листа(ов)



*[Handwritten signature]*