



ЛЛ·КОНСАЛТ

ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ 4911/0921

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:
27 сентября 2021 г.

Дата составления отчета:
27 сентября 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
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 № 4 от 17 сентября 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 27 сентября 2021 г. составила без учета НДС:

2 088 132 000 (Два миллиарда восемьдесят восемь миллионов сто тридцать две тысячи) 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

27 сентября 2021 г.

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

Отчет: 4911/0921

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	1 256 791 044
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8313,1	608 525 181
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1345,7	98 506 249
Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1698,2	124 309 526
Итого			28 526,10	2 088 132 000

Оценщик

Корбан А.С.

Дата составления отчета

27 сентября 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1 Сведения о заказчике оценки	7
3.2 Сведения об оценщике.....	7
3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	8
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
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
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
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
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
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	30
13.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	31
13.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	31
13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	35

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	38
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	38
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода	40
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода	41
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	42
15. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
15.1 Описание методики оценки.....	44
15.2 Определение арендных платежей	44
15.3 Определение чистого операционного дохода	51
15.4 Определение общей ставки капитализации	53
15.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу	53
16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	54
16.1 Описание методики оценки.....	54
16.2 Выбор единиц сравнения.....	54
16.3 Выбор объектов-аналогов.....	54
16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	57
16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	61
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
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	64
17.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ (ПРИНТ-СКРИНЫ) ОБЪЯВЛЕНИЙ ОБ АНАЛОГАХ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	144

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	27 сентября 2021 г.
Порядковый номер отчета	4911/0921

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1).	Объект оценки: Недвижимое имущество, а именно: Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв. м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035; Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8 313,1 кв. м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036; Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1 345,7 кв. м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016; Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1 698,2 кв. м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200.
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Собственники - владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки: Доверительное управление, Аренда
4).	Цель оценки: Определение справедливой стоимости
5).	Предполагаемое использование результатов оценки: Определение справедливой стоимости имущества фонда в соответствие Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия управленческих решений
6).	Вид стоимости: Справедливая стоимость
7).	Дата оценки: 27 сентября 2021 г.
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка: <ul style="list-style-type: none"> Отсутствуют.
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: Отсутствует.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о заказчике оценки

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

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Корбан Александр Сергеевич
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 380-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №772403960281 в НОУ ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия». Регистрационный номер №0018. Дата выдачи: 6 сентября 2016 г.
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	- Оценка недвижимости - №028910-1 от 31.08.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2016 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-006038/20-1 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Корбан Александр Сергеевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	«Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. №010095 от 26 декабря 2016 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 57 от 01 августа 2017 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Корбаном Александром Сергеевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-005800/20
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.

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 4 от 17 сентября 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	1 797 211 278 руб.
Сравнительный подход, руб. без учета НДС	2 379 052 968 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (обоснованный отказ)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	2 088 132 000 (Два миллиарда восемьдесят восемь миллионов сто тридцать две тысячи) рублей
--------------------------------------	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 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 № КУВИ-002/2021-61239165 от 25.05.2021 г.;
2. Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-61238961 от 25.05.2021 г.;
3. Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-61238786 от 25.05.2021 г.;
4. Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-61238489 от 25.05.2021 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

Доверительное управление, Аренда.

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	https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza

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

Отчет: 4911/0921

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	https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza
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	https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

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

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1200	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 5	

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

Отчет: 4911/0921

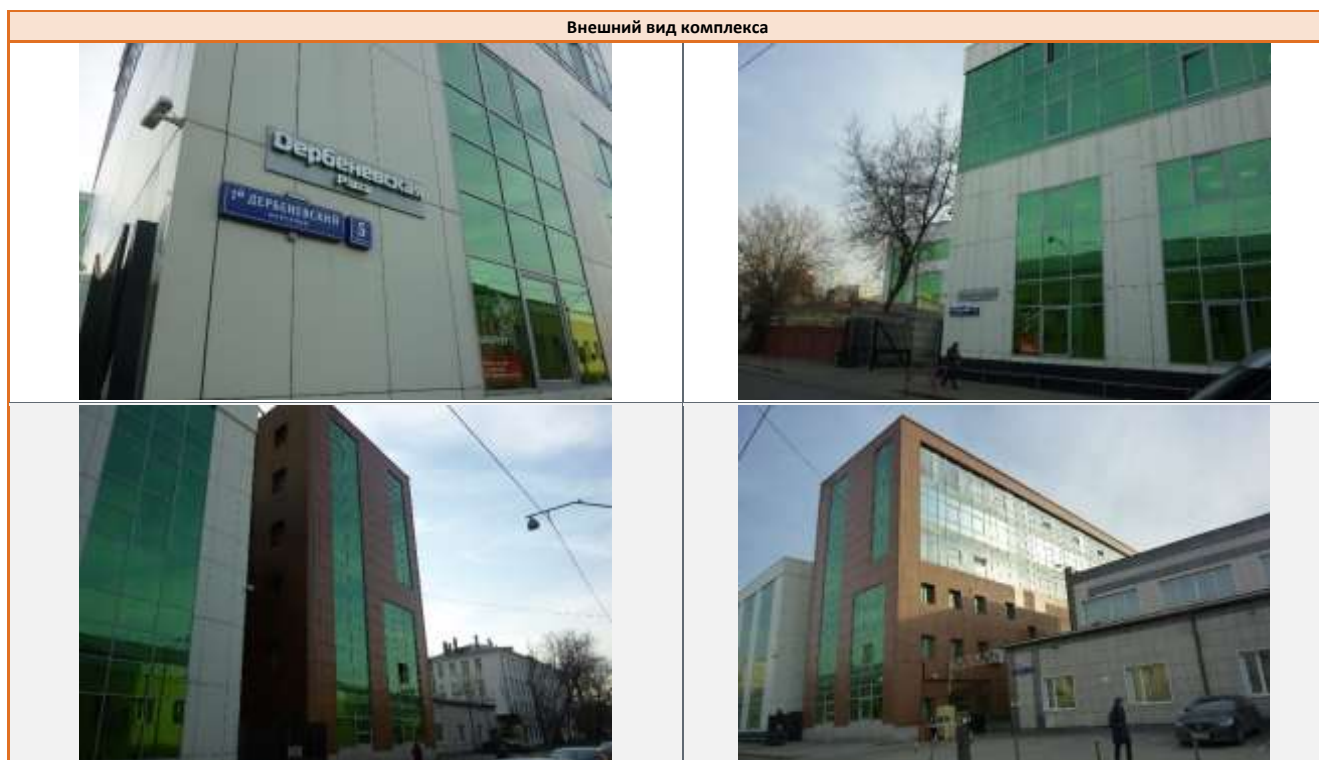
Показатель	Значение	Источник информации
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	По данным осмотра
Год постройки здания	1974	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza
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

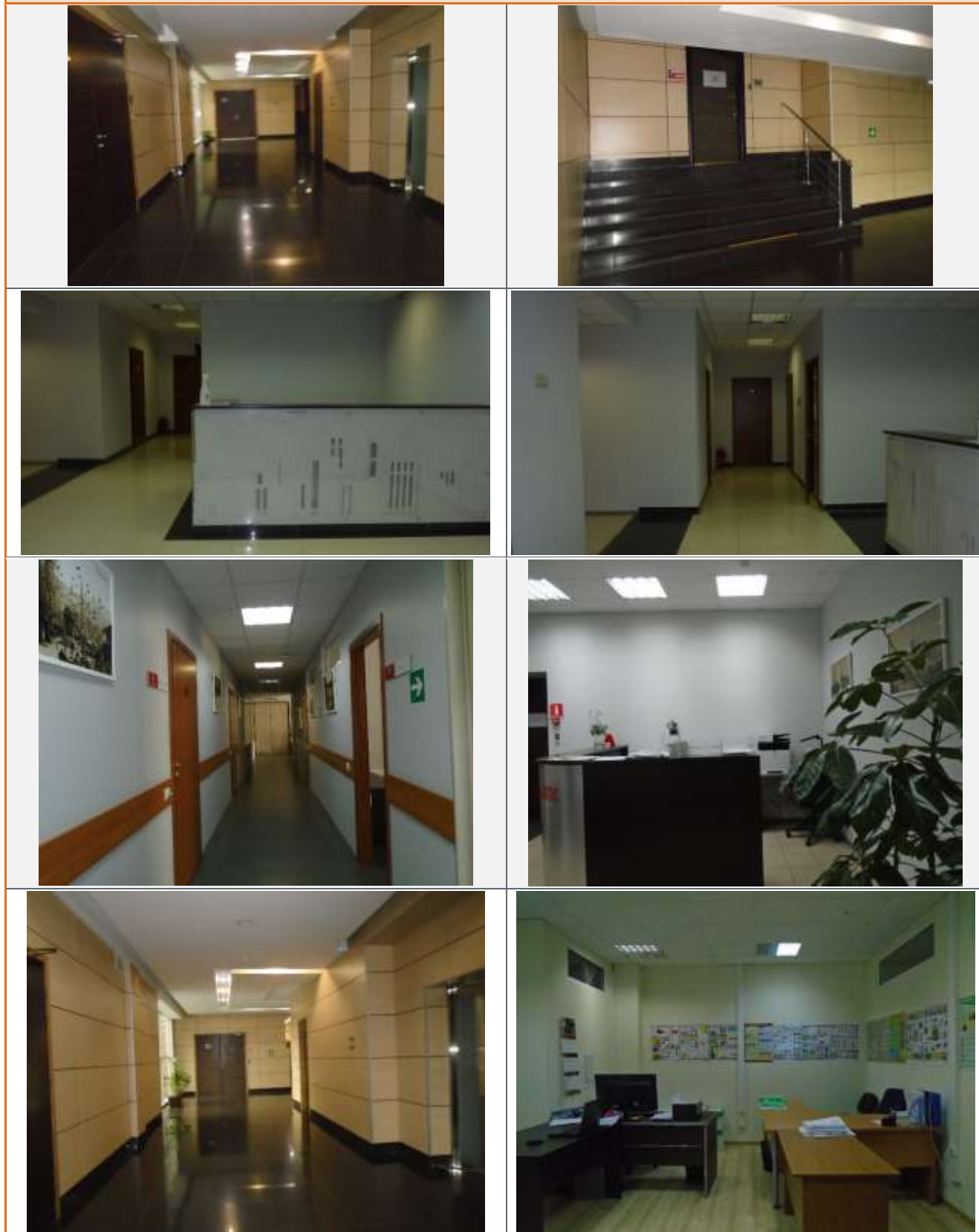
Таблица 7. Фотографии оцениваемых объектов.



Внешний вид комплекса



Внешний вид комплекса



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

Отчет: 4911/0921

Внешний вид комплекса



1-й Дербеневский, д. 5, корп 2



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: 4911/0921

Внешний вид комплекса



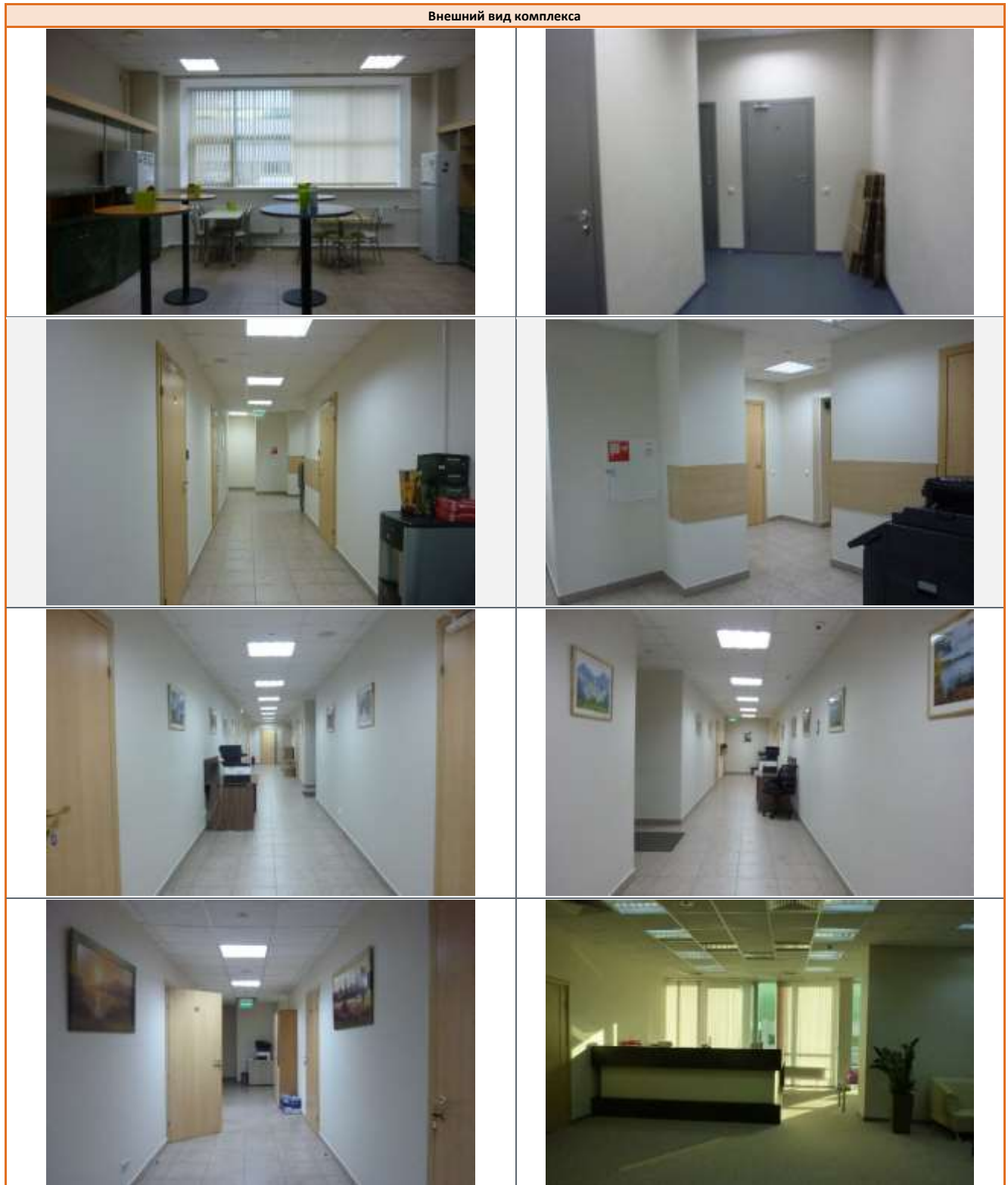
1-й Дербеневский, д. 5, корп 5



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

Отчет: 4911/0921

Внешний вид комплекса



11.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

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

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

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

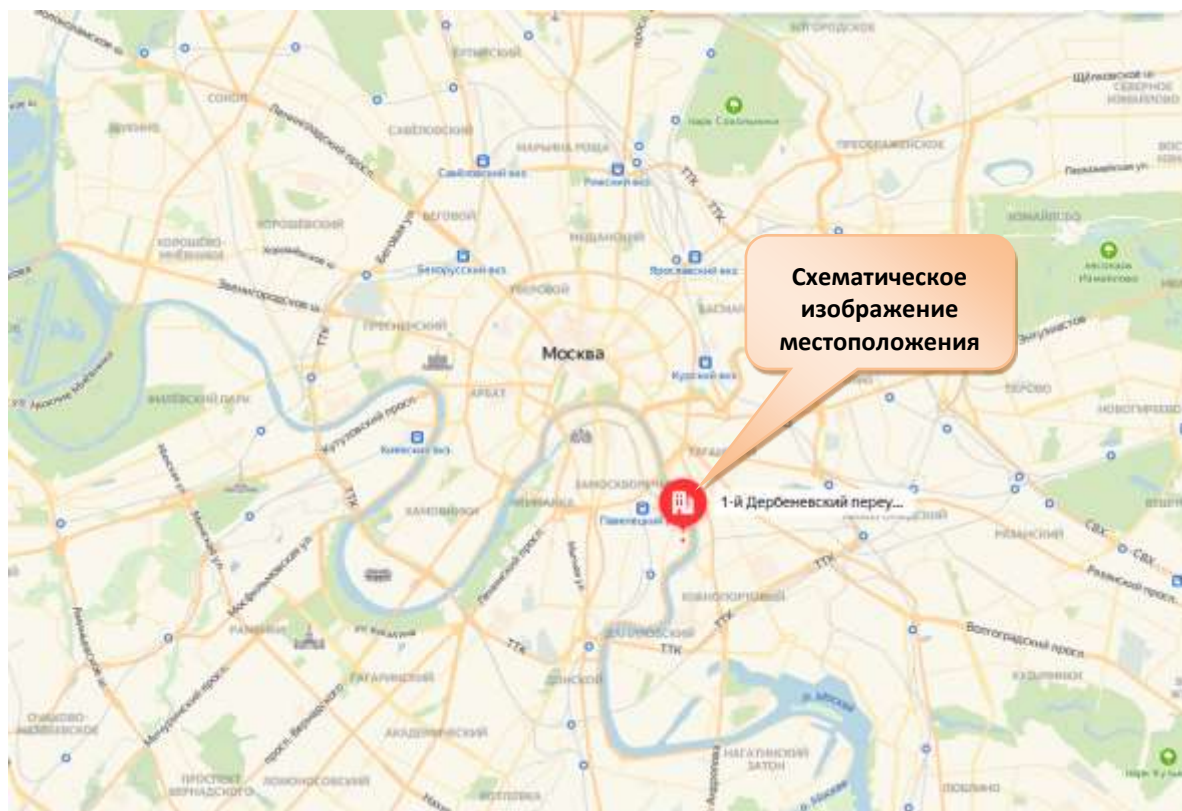
Таблица 9. Основные характеристики местоположения.

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.

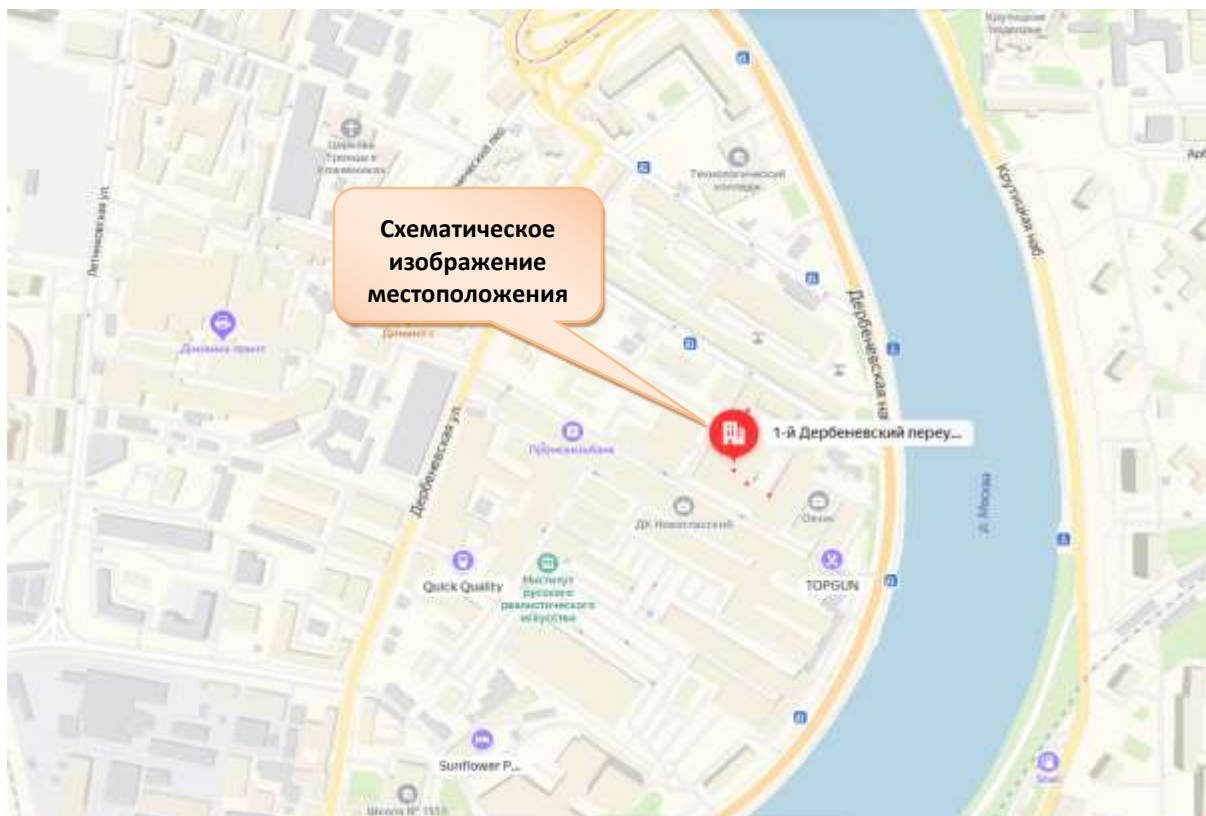
Расположение объекта оценки на карте

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



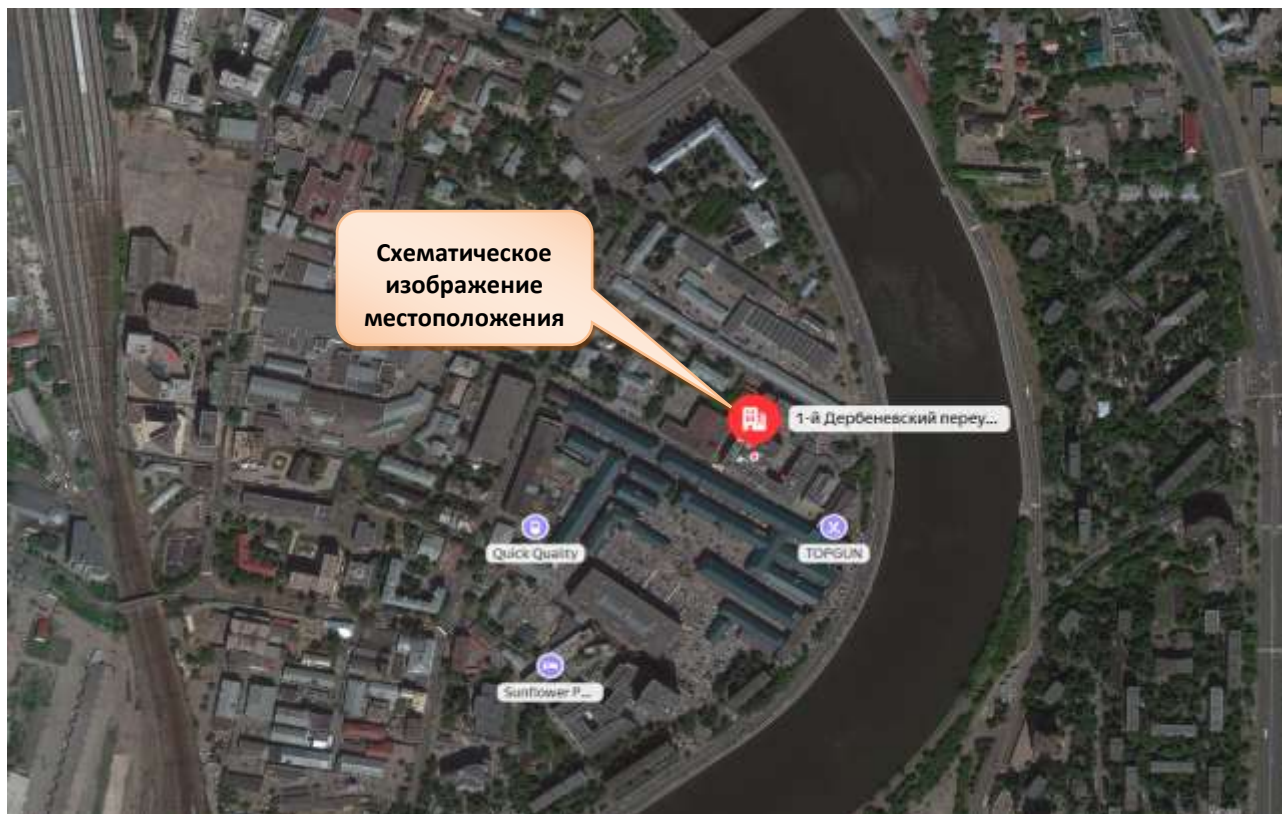
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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>

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

Источник информации: Минэкономразвития России (URL-адрес: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_aprel_2021_goda.html)

Картина деловой активности. Апрель 2021

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21).

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). **Объем платных услуг населению** вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). **Оборот общественного питания** увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Вместе с тем оборот **розничной торговли** в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Таблица 10. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	1кв20	IIкв20	IIIкв20	IVкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-8,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	6,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,6	-4,4	-9,4	-4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	-4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	июн21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,4	70,1	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_aprel_2021_goda.html

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/folder/64645?print=1>.

Таблица № 1. Основные характеристики города Москвы.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	89,2	x
январь-март 2021 года в % к январю-марту 2020 года	111,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	15016853,2	124,8 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	352603,9	98,43
обрабатывающие производства	1899968,9	141,73
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	255024,6	116,93
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	35113,1	117,63

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

² Оперативные данные.

³ Темп роста в фактических ценах.

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

Отчет: 4911/0921

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	327,7	50,1
молоко, тонн	1363,7	27,5
яйца, тыс. штук	172,3	98,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	100,5	x
март 2021 года в % к марту 2020 года	104,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2021 года, рублей ²	104451,0	112,4
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	110,4	x
за январь-февраль 2021 года	99539,3	108,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2021 года, рублей ²	122794,5	109,8
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	109,6	x
за январь-февраль 2021 года	117448,6	107,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2021 года, рублей	5665,36	102,4 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2021 года, человек	54702	82,91
Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2021 года, в процентах	0,7	x
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за март 2021 года, миллионов пассажиро-километров ⁵	391,4	101,5
март 2021 года в % к февралю 2021 года	128,6	x
январь-март 2021 года	965,8	76,6
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	234956,9	124,2 ⁶
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2021 года, тысяч рублей	46796	117,31
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		
за январь-март 2021 года	1359822,4	102,23
за март 2021 года	481541,2	100,11,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
за январь-март 2021 года	8202006,9	108,43

⁴ К предыдущему месяцу.

⁵ Оперативные данные.

⁶ В сопоставимых ценах.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
за март 2021 года	3138264,1	110,61,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2021 года ²		
миллионов рублей	370261,3	100,61,3
уровень запасов, дней торговли	29	96,71
Оборот общественного питания, миллионов рублей ⁷	76856,3	104,9 ⁸
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ¹		
за январь-март 2021 года	391421,4	86,22
за март 2021 года	136822,5	99,92,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁴	1141,5	77,5

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.

⁷ Оперативные данные.

⁸ В сопоставимых ценах.

³ К предыдущему месяцу.

⁴ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

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 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Медианная цена предложения за 1 кв. м, руб.
19	230 000	75 000	220 000	126 000

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

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

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние

факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

Zdanie.info; Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №28, (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>); Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020 г.

Арендные ставки

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

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

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В						
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /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	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 Юг	1 282	–	–		18 373		7,0				
ТТК	ТТК Запад	797	–	31 184	–	1,4	23 753	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	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			
Итого		16 997	25 528		11,7		17 135	6,1			

* 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 12. 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 13. Операционные расходы.

Источник информации	Операционные расходы, руб./кв. м в год без НДС
Справочник расчетных данных № 28	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 14. Ставка доходности.

Источник информации	Ставка доходности, %
S.A. Ricci, 1 п. 2021 г. https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/09/s.a.ricci-office-market-report_1p2021.pdf	11,5%

Периоды окупаемости инвестиций

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

Тип объекта и вид использования

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

фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Местоположение и окружение

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

Площадь

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Техническое состояние

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

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

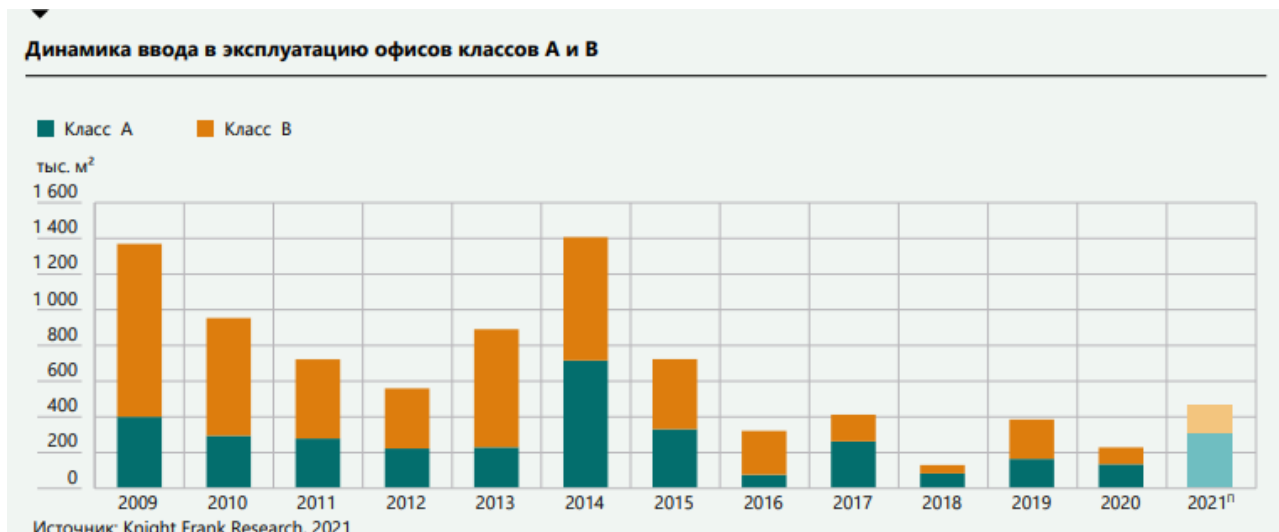
В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

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

Источники информации: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/412/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. м², 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. м², +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 м², из которых 4,59 млн м² относятся к классу А, а 12,40 млн м² – 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. м² вместо прогнозируемого в конце 2019 года 520 тыс. м². Крупнейшим объектом, вышедшим на рынок в 2020 году, стал объект класса А – Neva Towers (60 283 м²). 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

коридора. В 2021 году ожидается ввод порядка 450–470 тыс. м². 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. м² 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. м². 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 м²), а также проекта Neva Towers (60 283 м²), 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. м², 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);

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).

Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 15. 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 ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18
Тип объекта оценки	Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

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

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

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

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

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

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

14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

- других данных;

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

Для целей оценки 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.

Таблица 16. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 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, ЦАО, р-н Замоскворечье, Шлюзовая наб., 8С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валовая ул., 28	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 31Г	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. Павелецкая, 7 мин. пешком	м. Шаболовская, 3 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	11 000,0	2 355,0	1 608,0	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	24 000	23 000	22 901	24 000
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/262811717/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255524686/	https://www.cian.ru/rent/commercial/263489486/	https://www.cian.ru/rent/commercial/251124998/	https://www.cian.ru/rent/commercial/239142496/
Интернет-сайт	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактный телефон	-	+7 968 012-38-60	+7 981 666-35-38	+7 968 012-38-60	+7 983 666-42-62	+7 994 222-17-87

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

Отчет: 4911/0921

Таблица 17. Фотографии аналогов и объекта оценки.

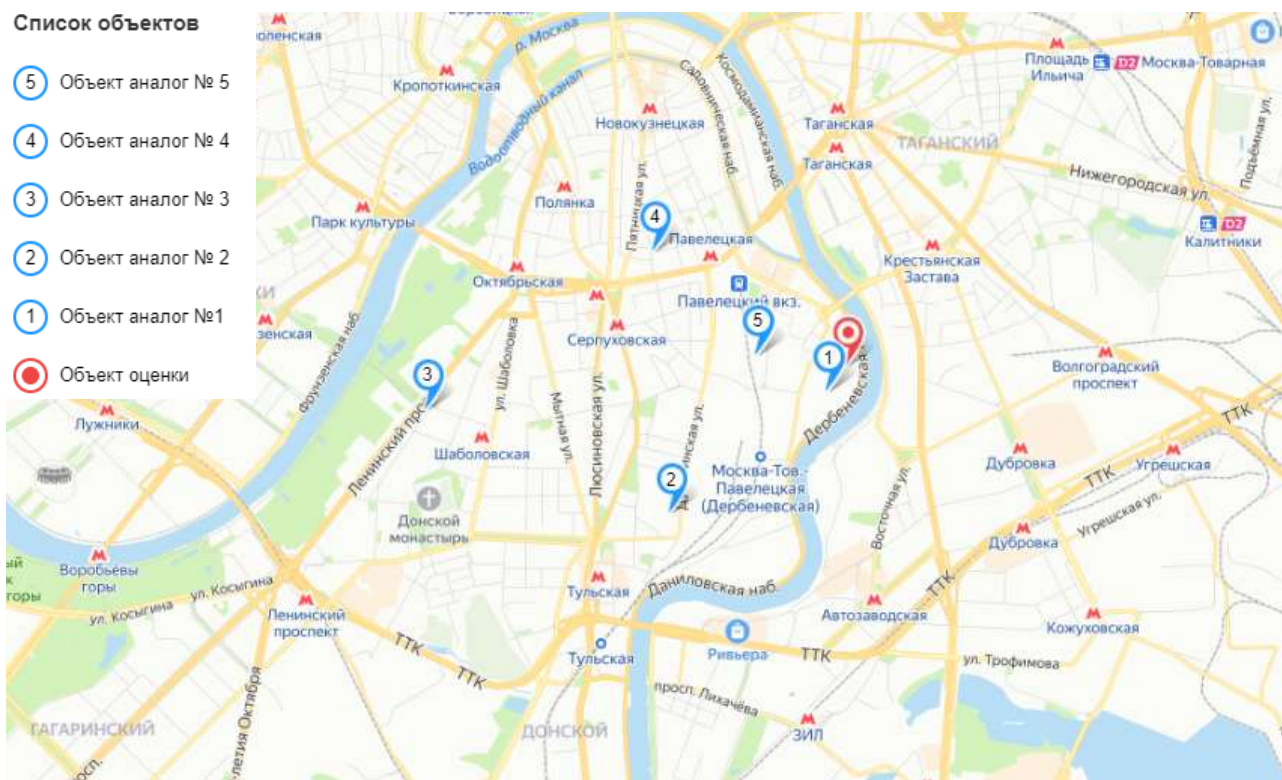
<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		



Рисунок 1. 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 18. Значения корректировок на уторговывание объектов недвижимости.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

Значение корректировки на уторговывание, принимается в размере - **13,7%**.

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 и объекты аналоги не имеют значительных различий по данному параметру, корректировка не вводится.

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 19. Расчет арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	24 000	24 000	23 000	22 901	24 000
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	20 000	20 000	19 167	19 084	20 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0%	0,0%	0%	0%	0%
	Скорректированная арендная ставка	20 000	20 000	19 167	19 084	20 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
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	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
10	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
11	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
12	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
13	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
14	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
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	17 260	17 260	16 541	16 469	17 260
-	Коэффициент вариации, %					2%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого справедливая арендная ставка, руб. / кв.м. без учета НДС					16 958

15.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

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

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

Арендопригодная площадь рассчитывалась на основании сайта Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2539-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-07-2021-goda>)

Таблица 20. 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	0,99	1,14	1,07	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	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
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 23 676,7 кв. м (28 526,1 * 0,83)

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 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 21. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Рыночные данные
Общая площадь, кв.м.	28 526,1
Арендопригодная площадь, кв.м.	23 676,7
Справедливая арендная ставка, руб. / кв.м. в год без учета НДС	16 958
Потенциальный валовый доход, руб. в год	401 509 479
Потери от недозагрузки, %	-10,5%
Потери от неплательщиков за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	359 350 984
Операционные расходы, руб. в год	152 671 687
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	206 679 297

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 22. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу.

Наименование	Показатель
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	206 679 297
Общая ставка капитализации, %	11,50%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 797 211 278

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **1 797 211 278 руб.**

16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

16.1 Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

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

16.2 Выбор единиц сравнения

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

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

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

16.3 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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









Таблица 23. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 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 Даниловский, Дербеневская ул., 11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Кожевнический пер., 8	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Руновский пер., 10С1	Москва, Дербеневская наб., 11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 3-й Павелецкий проезд, 3
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 13 мин. пешком	м. Павелецкая, 12 мин. пешком	м. Павелецкая, 5 мин пешком	м. Павелецкая, 10 мин. пешком	м. Павелецкая, 10 мин. пешком	м. Тульская, 14 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объектов	комплекс из четырех ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Помещение	ОСЗ	Помещение
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв.м.	28 526,1	3 381,2	2 563,1	1 317,0	2 257,0	2 471,1
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.	-	510 000 000	390 000 000	200 000 000	390 000 000	354 000 000
Источник информации	-	Циан	Циан	Циан	Авито	Циан
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/261871548/	https://www.cian.ru/sale/commercial/257807352/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263711694/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/2257_m2_biznes-tsentr_pollars_b_1813409550	https://www.cian.ru/sale/commercial/250894556/
Контактный телефон	-	+7 985 253-38-70	+7 985 253-38-70	+7 965 225-67-18	+7 499 288 78 90	+7 901 129-74-78

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

Отчет: 4911/0921

Таблица 24. Фотографии подобранных аналогов и объекта оценки.

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

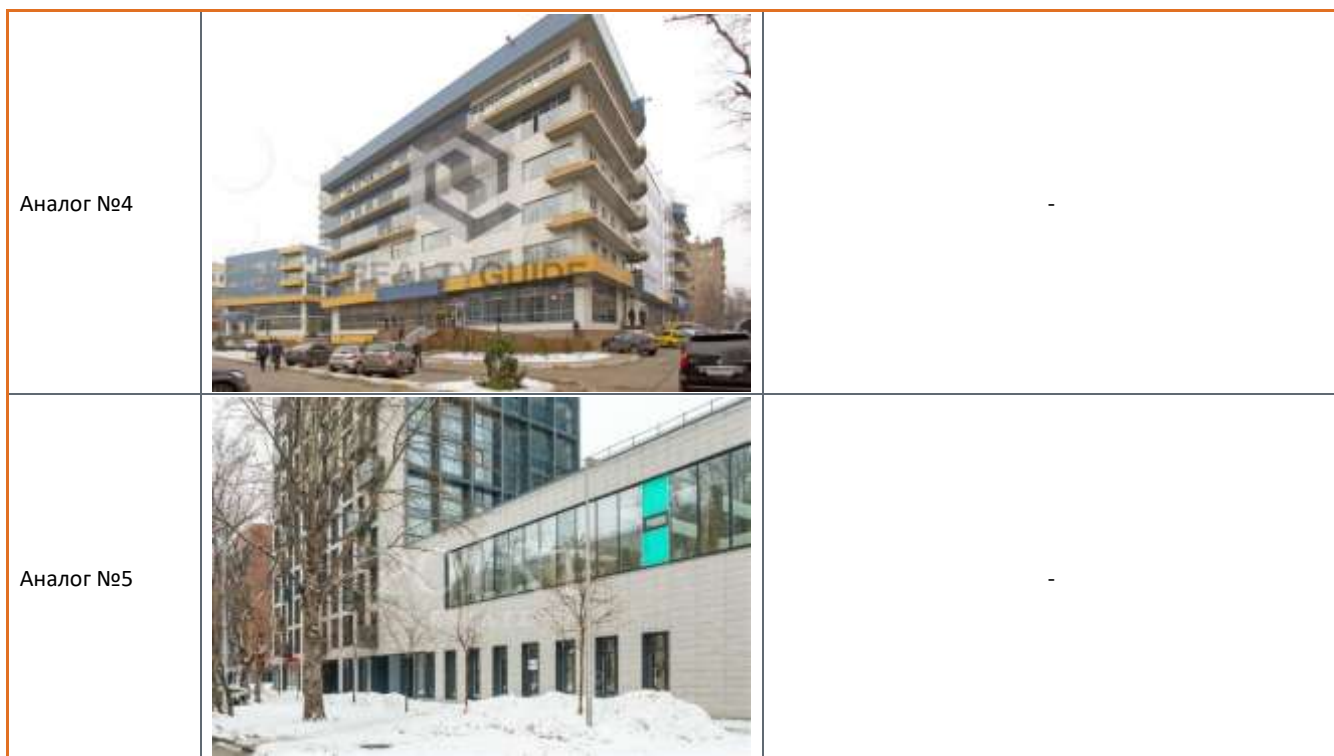
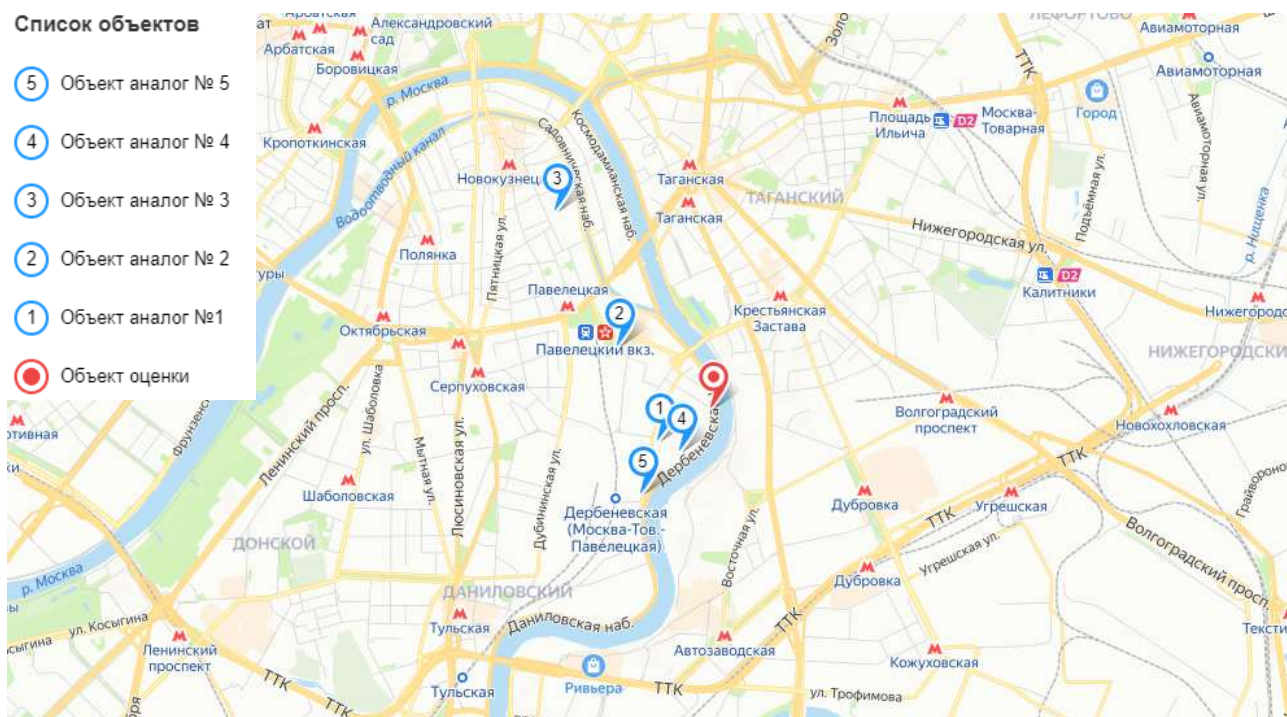


Рисунок 2. Карта расположения аналогов



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.

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 25. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

Корректировка была принята на среднем уровне доверительного интервала, в размере – **15,2%**.

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.

Корректировка вводилась на основании сайта Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2537-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>).

Объект аналог № 3 имеет отличия от объекта оценки, для него была введена корректировка в размере 2,0%.

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:

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

K_p – корректировка на площадь, %.

S_a – площадь объекта-аналога;

S_0 – площадь объекта оценки.

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	28 526,10	3 381,20	2 563,10	1 317,00	2 257,00	2 471,10
Коэффициент	0,42	0,53	0,55	0,59	0,55	0,55
Корректировка, %	-	-20,8%	-23,6%	-28,8%	-23,6%	-23,6%

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 27. 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.	510 000 000	390 000 000	200 000 000	390 000 000	354 000 000
-	Общая площадь, кв.м.	3 381,20	2 563,10	1 317,00	2 257,00	2 471,10
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	150 834	152 159	151 860	172 796	143 256
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-15,20%	-15,20%	-15,20%	-15,20%	-15,20%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	128 777	146 531	121 481
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	128 777	146 531	121 481
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	127 907	129 031	128 777	146 531	121 481
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	128 777	146 531	121 481
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	128 777	146 531	121 481
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	128 777	146 531	121 481
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	131 353	146 531	121 481
8	Корректировка на тип площади	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	131 353	146 531	121 481
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	131 353	146 531	121 481
10	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	127 907	129 031	131 353	146 531	121 481
11	Корректировка на площадь	-20,8%	-23,6%	-28,8%	-23,6%	-23,6%
	Скорректированная удельная цена	101 302	98 580	93 523	111 950	92 811
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	101 302	98 580	93 523	111 950	92 811
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.	101 302	98 580	93 523	111 950	92 811
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	3	2	2
-	Удельный вес аналога, %	21,43%	21,43%	14,29%	21,43%	21,43%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб. с учетом НДС					100 079
-	Общая площадь объекта оценки, кв.м.					28 526,10
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС					2 854 863 562
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС					2 379 052 968

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет: **2 379 052 968 руб.**

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

Таблица 28. 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 29. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели	Сравнительный подход		Доходный подход	
	минимум	максимум	минимум	максимум
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	2 379 052 968		1 797 211 278	
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	2 081 671 347	минимум	1 500 671 417
	максимум	2 676 434 589	максимум	2 093 751 139

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

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

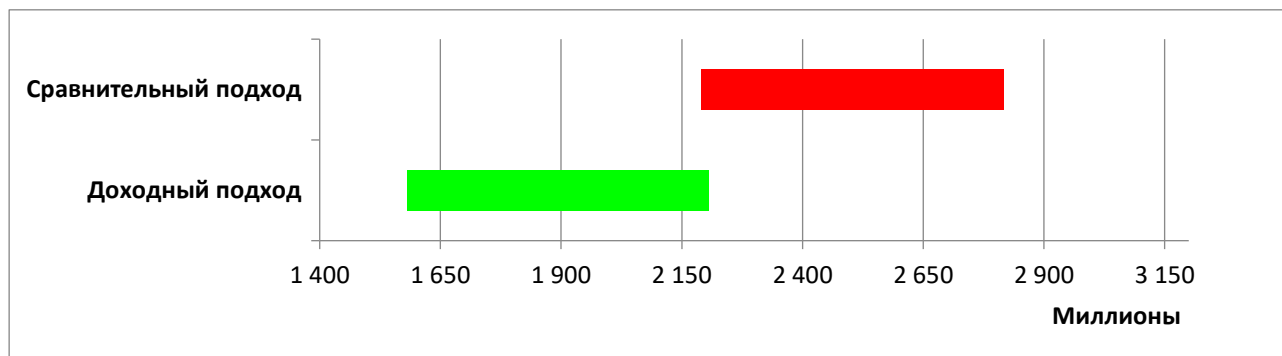
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

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



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным.

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 30. Расчет итоговой справедливой стоимости.

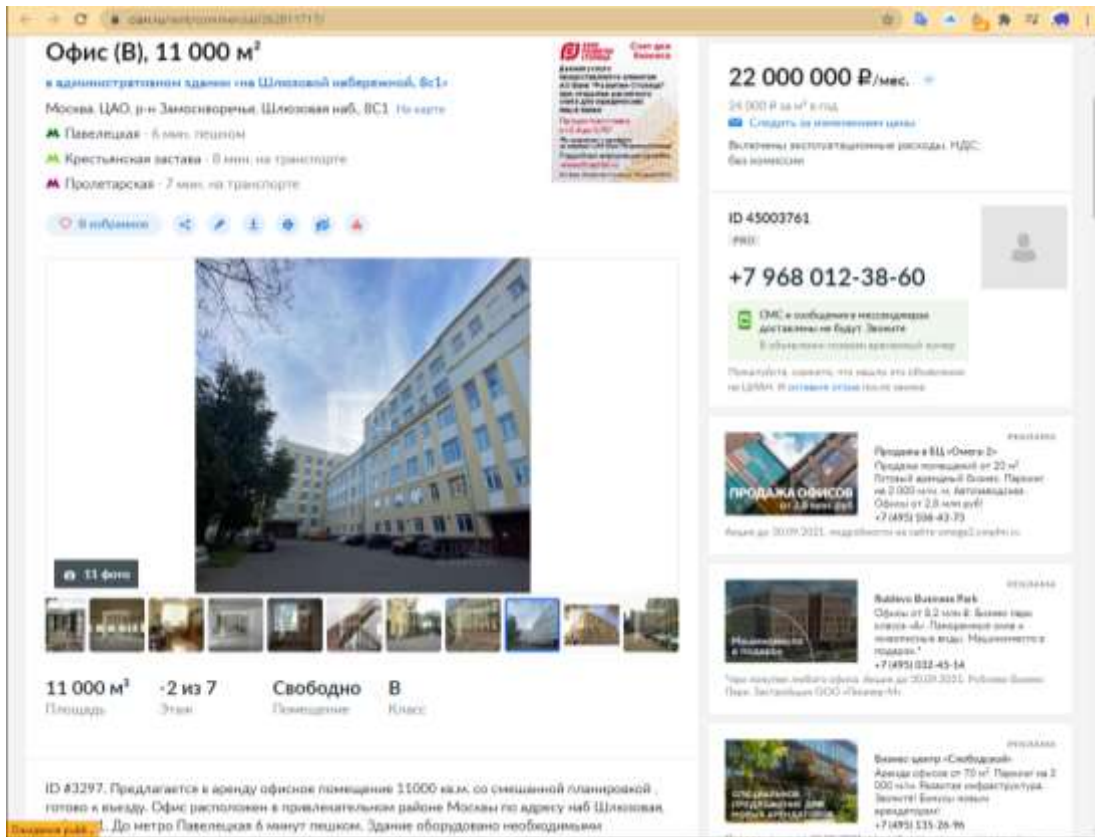
Подход	Доходный	Сравнительный
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 797 211 278	2 379 052 968
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру 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.	898 605 639	1 189 526 484
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	2 088 132 000	

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, составляет без учета НДС: 2 088 132 000 (Два миллиарда восемьдесят восемь миллионов сто тридцать две тысячи) 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



Офис (B), 2 355 м²
 в бизнес-парке «Сити» (на ул. Валуев, 28)
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валуев ул, 28. [На карте](#)
 Добрынинская - 5 мин. пешком | Серпуховская - 6 мин. пешком
 Павелецкая - 7 мин. пешком

4 710 000 Р/мес.
 24 000 Р за м² в год


OF RU - коммерческая недвижимость
 Опытный ИБД:
 ✓ Документы агентства подготовлены
 Актуальность недвижимости
 19 объектов в 2027 году
 Служб 1150 объектов

+7 981 666-35-38

ОМС и сообщения в нотариальное доверие не будут. Звоните
 В обязательном порядке оформляется договор

Позвоните, чтобы узнать все подробности об ОМС. И получите отчет после сделки

[Написать сообщение](#)



10 фото

2 355 м² Площадь | 5 из 5 Этаж | Свободно Помещение | B Класс

Предлагается в аренду помещение в Валуев, д.28 класса "B"

Общая площадь - 2355 кв. м. Этаж мансардный. Готовность - под отделку. Всего этажей -
[Открыть сайт](#) на - 24 000 руб. за кв. м в год, налоги - УСН. Цена за помещение в месяц - 4 710

Офис (B+), 1 608 м²
 в бизнес-центре «Шаболовка-31 (Строение Г)»
 Москва ЮАО, р-н Даниловский, Шаболовка, 31Г. [На карте](#)
 Шаболовская - 3 мин. пешком | Октябрьская - 13 мин. пешком
 Серпуховская - 5 мин. на транспорте


3 082 000 Р/мес.
 20 000 Р за м² в год

ID-45003761
 ИБД:

+7 968 012-38-60

ОМС и сообщения в нотариальное доверие не будут. Звоните
 В обязательном порядке оформляется договор

Позвоните, чтобы узнать все подробности об ОМС. И получите отчет после сделки



13 фото

1 608 м² Площадь | 5 из 9 Этаж | Свободно Помещение | B+ Класс

ID #3086. Предлагается в аренду офисное помещение 1608 кв.м. со смешанной планировкой, отделка в камне. Офис расположен в привлекательном районе Москвы по адресу ул Шаболовка, д. Шаболовская 3 минут пешком. Здание оборудовано необходимыми инженерными

Принимай оплату QR от 0,4%
 В 1 клик получишь наличные!
[Подробнее](#)

РЕКЛАМА
 Светлый офис. Доляность до 15%. Бизнес-центр «Прошано». Стоимость от 12 млн руб. Площадь от 100 кв. Класс «B»
 +7 (495) 126-34-30
 ООО «Пикет Град». Помещение до 15% долиности может использоваться в качестве склада, расположен на территории делового комплекса и инвестиционно-девелоперского ООО «ИД» Не является публичной офертой. Подробности по ссылке: [id312.ru](#)

РЕКЛАМА
 Бизнес-центр «Июль Парк» «B» класс. Пятоеэтажное транспортная доступность. Аренда от субаренды.
 +7 (495) 185-34-61
 Застройщик: ООО «Июль Парк»

РЕКЛАМА
 Остатки Бизнес-парк. БЦ класс «B+» 5 этаж ТТК, выходы на метрополитен, офис-менеджмент
 +7 (499) 112-30-59
 Остатки Бизнес-парк. Застройщик: NONSTOP. Подробности по ссылке: [www.nonstop.ru](#)

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

Отчет: 4911/0921

Здание (А), 4 190 м²
 Москва ЦАО р-н Замоскворечье 3-й Мокетинковский пер. 11С1 На карте
 Палецкая: 5 мин. пешком

7 995 917 Р/мес. ↑

22 901 Р за м² в год
 Скрыть за показанием цены
 Включены эксплуатационные расходы НДС без комиссии

ID 5137360
 Опытный (РБ)
 Документы агентства проверены
 Нет отзывов
 Сдел 95 объектов

+7 983 666-42-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бухар. Земле
 В объектах показан архаичный дизайн

Специалист работает с 09:00 до 19:00
 Нажмите или позвоните в рабочее время: +7983664262

Начать общение

4 190 м² 5 этажей А
 Площадь Этажность Класс

Собственник сдает в аренду ЦЕЛИКОМ ЗДАНИЕ смешанной планировки! 5 наземные этажей. Полноценный класс А для ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВ с текущей раскладкой на 300 сотрудников! Фотоы обустраивать цену и предоставить канулы на вьезд! Шикарные, андрвые кабинеты VIP персон, директоров и учредителей с собственными санузлами! Здание общей площадью 4190 м2, в 300 СОТРУДНИКОВ + КОНФЕРЕНЦ ЗАЛЫ + ПЕРЕГОВОРНЫЕ КАБИНЕТЫ +

Офис (В), 1 061 м²
 Бизнес-центр «Сколково 4»
 Москва ЦАО р-н Замоскворечье Летниковская ул. 10С4 На карте
 Палецкая: 13 мин. пешком
 Седлуковская: 9 мин. на транспорте
 Добрынинская: 10 мин. на транспорте

2 122 000 Р/мес. ↑

34 000 Р за м² в год

Р7 Групп
 Опытный (РБ)
 Документы агентства проверены
 НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА
 Нет отзывов
 Сдел 47 объектов

+7 994 222-17-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бухар. Земле
 В объектах показан архаичный дизайн

Специалист работает с 09:00 до 19:00
 Нажмите или позвоните в рабочее время: +79942221787

Начать общение

Офисный блок 1061 кв.м.
 1 061 м² 5 из 9 Свободно В
 Площадь Этаж Планировка Класс

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

Отчет: 4911/0921

Сравнительный подход

Здание (А), 3 381,2 м²
 Москва ЮАО р-н Даниловский, Дербентская ул., 11 № кв.10
 Павелецкая - 12 мин. пешком, Добрынинская - 16 мин. пешком
 Серпуховская - 13 мин. пешком

510 000 000 Р
 150 835 Р за м²

3 381,2 м² 5 этажей А
 Площадь Этажность Класс

- + Здание 3 381,2 кв. м.
- + 12 минут пешком до м. Павелецкая.
- + Собственная парковка на 22 м/м на огороженной территории.
- + Площадь земельного участка 1 802 кв.м., в аренде до 2063 года.

Здание (В+), 2 563,1 м²
 Москва ЮАО р-н Даниловский, 1-й Коньковский пер., 8 № кв.10
 Павелецкая - 5 мин. пешком, Пролетарская - 14 мин. пешком
 Серпуховская - 13 мин. пешком

390 000 000 Р
 152 167 Р за м²

2 563,1 м² 4 этажа В+
 Площадь Этажность Класс

- + Здание 2 563,1 кв. м.
- + 5 минут пешком до м. Павелецкая.
- + Земельный участок 1 727 кв. м. в долгосрочной аренде до 2033 года.
- + территория, парковка на 25 машин.
- + проведена 2004 году

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

Отчет: 4911/0921

Офис, 1 317 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворенье, Рунковский пер., 10С1. Не в наличии
 Новостройка: 5 мин. пешком

Принимай оплату QR от 0,4%
 В 2 раза дешевле, чем переводом!

200 000 000 Р
 153 800 Р за м²

AVX CAPITAL
 Офисный (РФ)
 Документы качества проверены
 Авторитет недвижимости
 На рынке с 2013 года
 Выб. 743 объектов

+7 965 225-67-18
 +7 981 666-83-24

СМС-сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Загляните в историю сообщений.

Позвоните, мы поможем подобрать эту недвижимость на сайте. Мы поможем найти новую квартиру.

Специалист работает с 09:00 до 20:00
 Найдите эту или другую недвижимость в рабочее время: +79652254718, +79816668324

Навигацию сообщением

1 317 м² Площадь
 3 из 11 Этаж
 Свободно Планировка

Офисное пространство располагается на 3 этаже в жилом здании Рунковский пер., 10С1. Блок имеет кабинетную систему планировки.

Оценки и цены. В информации находится у владельца объявления.

СКИДКА 50% на покупку квартиры
 Бизнес-центр «Синема Плаза»
 Скидка 50% на первом и втором этажах. При условии заключения договора от 11 месяцев! Выгода от 10 млн руб!
 +7 499 130 24 94
 Москва до 30.09.2021. Подробнее на avxcapital.ru

Офис от 135 000 Р/м²
 Новый офис на набережной реки в этом году! Бизнес-центр с видом на Москву-реку. Современная инфраструктура. Комфортная система БИТ.

2257 м² Бизнес-центр "Полларс" В+ - 383 999 660 Р

Добавить в избранное | Добавить заявку | 17 октября в 12:56

8 499 288-78-00
 Навигацию сообщением
 Прямая ссылка на объявление

Ресторан "Platz-Cafe"
 Компания
 На рынке с мая 2015
 Подключитесь к продаже

№ 181340800 → 1170 (НП)

Площадь: 2257 м² | этаж: один 0

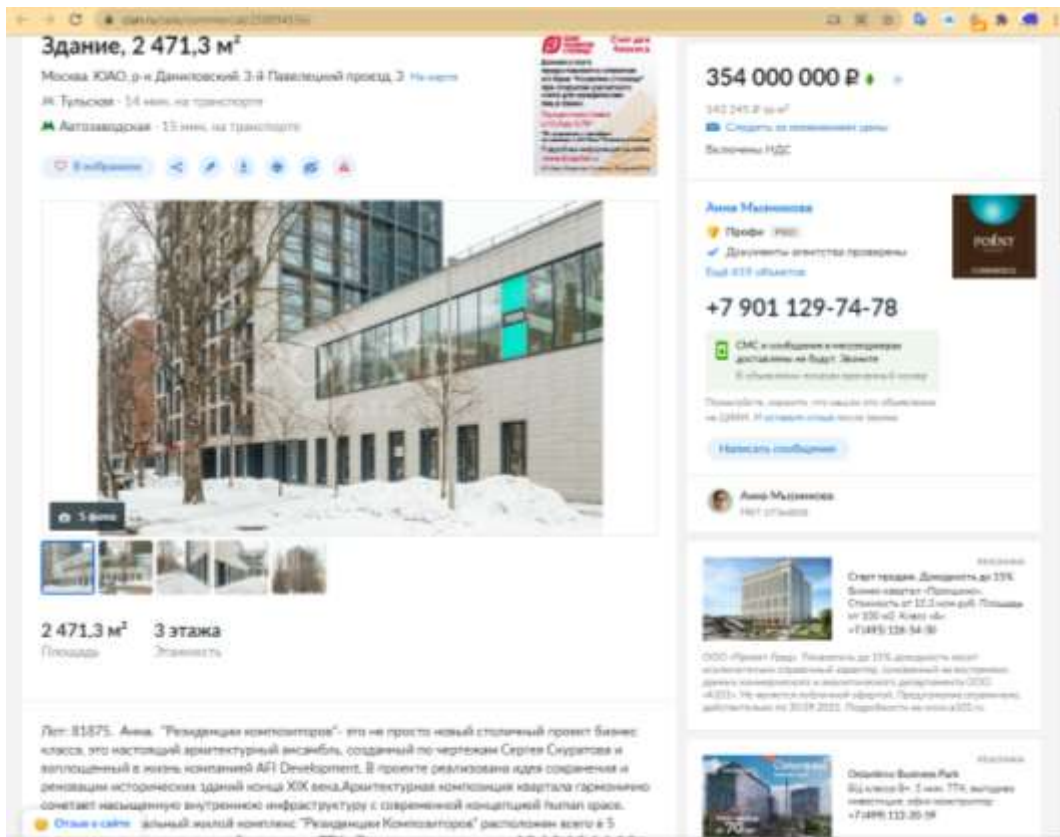
Москва, Дзержинская наб., 11
 * Просторный, 1,5 км - Красинская застава, 1,5 км
 м Павелецкая, 1,6 км

Бизнес-центр «Полларс» класса В+
 Площадь - 2 257 м²
 Стоимость за 1 м² - 170 137 Р, включая НДС
 Стоимость владения - 383 999 660 Р, включая НДС
 Система налогообложения - НДС
 Типовость - отапливаемый
 Этаж - 16
 Статус - свободен

Характеристики здания
 Адрес: Дзержинская набережная, 11, Москва

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

Отчет: 4911/0921



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

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование «губ. регистрар. пал.»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 25.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1036		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1327/11; Условный номер 3809110 23.08.2007 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/103/2007-443		
Местоположение:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строят. 2		
Площадь:	8313.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4-6, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	601782590		
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:	77:05:0001001:1483, 77:05:0001001:1484, 77:05:0001001:1485, 77:05:0001001:1486, 77:05:0001001:1487, 77:05:0001001:1488, 77:05:0001001:4700		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Отчет: 4911/0921

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1036		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дроздов Андрей Михайлович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
25 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61239165		Всего листов выписки: 19	
Кадастровый номер:		77-05-0001001:1036	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/021/2008-090 25.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		30.10.2020 18:09:25
	номер государственной регистрации:		77-05-0001001:1036-77/051/2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.10.2020 по 06.10.2027 с даты государственной регистрации по 06.10.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Научно-производственный центр "Бизнес-Автоматика", ИНН: 7729652455
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № А20-08-01 от 08.09.2020, № 1, выдан 24.09.2020 Договор аренды нежилого помещения, № А20-08-01, выдан 08.09.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Отчет: 4911/0921

		Лист 4	
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
42	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.07.2020 18:15:55	
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:1036-77/051/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2020 по 30.11.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", ИНН: 7704493901	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения, № 15, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения, № 14, выдан 05.07.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 15.10.2015 Изменения и дополнения, № 13, выдан 29.03.2016 Изменения и дополнения, № 11, выдан 23.10.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 05.08.2014 Изменения и дополнения, № 6, выдан 18.10.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 07.04.2011 Изменения и дополнения, № 8, выдан 09.04.2013 Изменения и дополнения, № 3, выдан 10.06.2010 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.02.2013 Изменения и дополнения, № 5, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения, № 2, выдан 16.07.2009 Изменения и дополнения, № 9, выдан 26.12.2013	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61239165		Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		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; Передаточная, выдан 20.11.2008
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	12.12.2016 13:57:29
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/006/2016-2184/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.12.2016 по 30.09.2019 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 Боржом", ИНН: 7703599366
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А16-09-03, выдан 28.10.2016, дата государственной регистрации: 12.12.2016, номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/006/2016-2184/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

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

Отчет: 4911/0921

Лист 6			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопретензия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61249165			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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


Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 19	
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165							
Кадастровый номер:				77:05/0001001/1036			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат ПМСК Москва							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	6322.13	9800.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	6312.64	9817.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	6362.02	9845.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	6355.5	9856.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	6350.61	9853.64	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	6344.56	9864.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	6289.44	9831.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	6311.02	9793.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	6312.15	9794.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	6311.85	9794.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	6322.13	9800.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
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			
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия			
		М.П.					

Лист 9						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61239165						
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 ПМСК Москва						
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
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер:		77:05-0001001:1036	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1		Условные обозначения	
полное наименование должности		ПОДПИСЬ	
		М.П.	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	1432.4	в квадратных метрах	данные отсутствуют	77:05:0001001:1036-77:051/2020-3, 2020-10-30T15:09:25+00:00
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165						
Кадастровый номер:				77:05/0001001/1036		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05/0001001/1483	1	3809110/0001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1829.9
2	77:05/0001001/1484	2	3809110/0002	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1436.6
3	77:05/0001001/1485	3	3809110/0003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1445.1
4	77:05/0001001/1486	4	3809110/0004	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1443.5
5	77:05/0001001/1487	5	3809110/0005	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1363.7
6	77:05/0001001/1488	6	3809110/0006	Нежилое помещение	данные отсутствуют	847.7
7	77:05/0001001/4700	2	этаж 2; пом. 1-11, 33-39, 84	Нежилое помещение	данные отсутствуют	325.9


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-612-9165			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	М.П.		

Лист 14			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 2	
<p>2 этаж Дроблещенский наб. д.5 стр.2 05.03.2007г.</p>  <p>Масштаб 1</p>			


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 15			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 3	
<p>3 этаж Дробышевская наб. д.3 стр.1 1036:000/001</p> 			
Масштаб 1			


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 16			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 4	
<p>4 этаж Дробышевский наб. д.5 стр.2 00.01.2017 г.</p> 			
Масштаб 1			

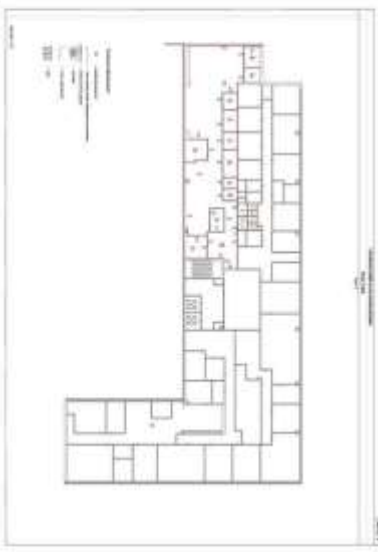
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 17			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 5	
<p>Этаж Добрынинский кв. д.5 стр.2 08.01.2007г.</p> 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 18			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 6	
<p>В план добавлены кв. 2,3 стр.2 08.03.2021 г.</p> 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 19			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61239165			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный учреждение «Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 25.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 7		
Всего листов выписки: 27		
25 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61238961		
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1035	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1327/11; Кадастровый номер 77:05:0001001:1248; Кадастровый номер 77:05:0001001:1249; Условный номер 3809109 23.08.2007 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/100/2007-535	
Местоположение:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5	
Площадь:	17169,1	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Здание	
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.:	1376374420	
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:	77:05:0001001:1475, 77:05:0001001:1476, 77:05:0001001:1477, 77:05:0001001:1478, 77:05:0001001:1479, 77:05:0001001:1480, 77:05:0001001:1481, 77:05:0001001:1482, 77:05:0001001:4539, 77:05:0001001:4705, 77:05:0001001:4708, 77:05:0001001:4709, 77:05:0001001:5242, 77:05:0001001:5243, 77:05:0001001:5247, 77:05:0001001:5248	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Отчет: 4911/0921

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дроздов Андрей Михайлович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Эдние		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61248961		Кадастровый номер: 77:05-0001001:1035	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/021/2008-085 25.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.07.2020 17:17:12
	номер государственной регистрации:		77:05-0001001:1035-77/051/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.07.2020 по 30.11.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", ИНН: 7704493901
	основание государственной регистрации:		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № Т1-11-1-11/50177, выдан 30.06.2020 Изменения и дополнения, № 15, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения, № 14, выдан 05.07.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 15.10.2015 Изменения и дополнения, № 13, выдан 29.03.2016 Изменения и дополнения, № 11, выдан 23.10.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 05.08.2014
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Отчет: 4911/0921

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
		Изменения и дополнения, № 6, выдан 18.10.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 07.04.2011 Изменения и дополнения, № 8, выдан 09.04.2013 Изменения и дополнения, № 3, выдан 10.06.2010 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.02.2013 Изменения и дополнения, № 5, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения, № 2, выдан 16.07.2009 Изменения и дополнения, № 9, выдан 26.12.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.01.2015 13:21:13	
	номер государственной регистрации:	77-77/003-03/116/2014-154/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.01.2015 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, № А14-07-4, выдан 23.07.2014, дата государственной регистрации: 05.12.2014, номер государственной регистрации: 77-77-03/116/2014-154	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 5			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
		Дополнительное соглашение к договору аренды № А14-07-4 от 23.07.2014 г., № 3, выдан 26.12.2018, дата государственной регистрации: 08.05.2019, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1035-77:005/2019-30	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.08.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/069/2013-774	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.07.2013 по 31.07.2022 с 29.07.2013 по 31.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЕСН Телеком 2005", ИНН: 7705669675	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А13-07-10, выдан 29.07.2013, дата государственной регистрации: 27.08.2013, номер государственной регистрации: 77-77-05/069/2013-774	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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


Отчет: 4911/0921

Лист 6				
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27	
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961				
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035		
4.1	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	03.08.2018 17:50:50		
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:1035-77/005/2018-23		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2017 по 31.03.2020 с 01.04.2017 по 31.03.2020 включительно		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Русбитлэм", ИНН: 7722643099		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А17-03-04, выдан 22.03.2017, дата государственной регистрации: 03.08.2018, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1035-77/005/2018-22		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	4.2	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	29.12.2016 08:09:18	
номер государственной регистрации:		77-77/005-77/005/007/2016-331/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.11.2016 по 17.11.2023 с 18.11.2016 по 17.11.2023 включительно		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Аэлитив Бренд", ИНН: 7709191580		
основание государственной регистрации:		Договор №А-16-11-01 аренды нежилого помещения, выдан 18.11.2016, дата государственной регистрации: 29.12.2016, номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/007/2016-331/1		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
5		Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.		

Лист 7			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Противоприятия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61248961			
Кадастровый номер:		77:05/0001001/1035	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61248961			
Кадастровый номер:		77:05/001001:1035	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат ПМСК Москва							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	6430.55	9799.6	-	0.1	данные	данные	
2	6424.22	9810.84	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	
3	6379.7	9785.79	-	0.1	данные	данные	
4	6378.51	9787.83	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	
5	6379.65	9788.49	-	0.1	данные	данные	
6	6361.83	9819.02	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	
7	6348.03	9811.06	-	0.1	данные	данные	
8	6349.41	9808.75	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	
9	6326.71	9795.81	-	0.1	данные	данные	
10	6325.48	9797.9	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	
11	6325.19	9797.73	-	0.1	данные	данные	
12	6323.11	9801.33	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	
13	6311.85	9794.71	-	0.1	данные	данные	

подпись	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 10									
Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4			Всего разделов: 7			Всего листов выписки: 27	
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961									
Кадастровый номер:					77:05:0001001:1035				
14	6317.91	9784.32	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	6316.49	9783.48	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	6327.28	9765	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	6328.73	9765.86	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	6333.64	9757.05	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	6332.26	9756.28	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	6338	9745.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	6430.1	9799.34	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	6430.55	9799.6	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	6359.53	9758.65	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	6358.97	9759.6	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	6358.86	9759.53	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	6357.12	9762.5	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	6357.38	9762.65	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	6353.74	9768.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	6338.41	9759.92	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	6340.17	9756.9	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	6334.31	9753.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
полное наименование должности				подпись			инициалы, фамилия		
М.П.									

Здание							Лист 11	
вид объекта недвижимости								
Лист № 3 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 27	
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961								
Кадастровый номер:			77:05:0001001:1035					
10	6338.18	9746.17	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	6359.53	9758.65	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	6359.76	9758.59	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	6353.74	9768.88	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	6338.41	9759.92	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	6340.17	9756.9	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	6334.31	9753.47	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	6338.26	9746.02	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	6359.76	9758.59	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
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		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 12						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961						
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 ПМСК Москва						
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
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер:		77:05-0001001:1035	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат ПМСК Москва				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	6359.53	9758.65	0.1	
2	6358.97	9759.6	0.1	
3	6358.86	9759.53	0.1	
4	6357.12	9762.5	0.1	
5	6357.38	9762.65	0.1	
6	6353.74	9768.88	0.1	
7	6338.41	9759.92	0.1	
8	6340.17	9756.9	0.1	
9	6334.31	9753.47	0.1	
10	6338.18	9746.17	0.1	
11	6359.53	9758.65	0.1	
1	6359.76	9758.59	0.1	
2	6353.74	9768.88	0.1	
3	6338.41	9759.92	0.1	
4	6340.17	9756.9	0.1	
5	6334.31	9753.47	0.1	
6	6338.26	9746.02	0.1	
7	6359.76	9758.59	0.1	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

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

Отчет: 4911/0921

Лист 14					
Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27		
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238961					
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035			
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	415.9	в квадратных метрах	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61248961						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1035		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05:0001001:1475	1	3809109/0001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2494.9
2	77:05:0001001:1476	2	3809109/0003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2819.1
3	77:05:0001001:1477	3	3809109/0004	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2783
4	77:05:0001001:1478	4	3809109/0005	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2773.5
5	77:05:0001001:1479	5	3809109/0006	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2834.6
6	77:05:0001001:1480	6	3809109/0007	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2856.8
7	77:05:0001001:1481	1	3809109/0008	Нежилое помещение	данные отсутствуют	529.3
8	77:05:0001001:1482	0	3809109/0014	Нежилое помещение	данные отсутствуют	622.1
9	77:05:0001001:4539	5	этаж 5; пом. 77-90	Нежилое помещение	данные отсутствуют	241
10	77:05:0001001:4703	5	этаж 5; пом. 25-46	Нежилое помещение	данные отсутствуют	481.5
11	77:05:0001001:4708	5	этаж 5; пом. 2-24	Нежилое помещение	данные отсутствуют	430.6
12	77:05:0001001:4709	3	этаж 3; пом. № 3-26	Нежилое помещение	данные отсутствуют	411.5

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-612-8961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.	

Лист 17			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 18			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 19			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 20			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			


Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 21			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			

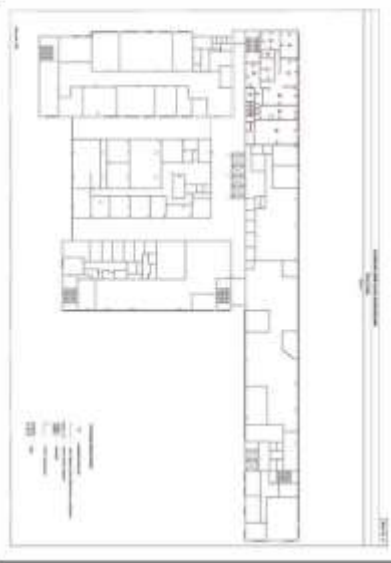
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 22			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

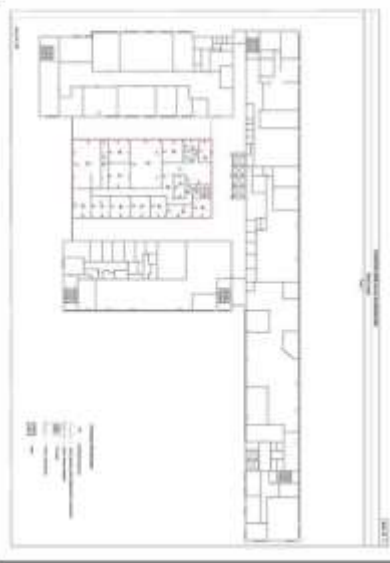
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 23			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 24			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 25			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 26			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 27			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238961			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный учреждение «Федеральный кадастровый палат Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 25.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 6		
Всего листов выписки: 13		
25 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61238786		
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1016	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0-45-296-002; Условный номер 180067; Условный номер 3900171 28.01.1997 ГУП МосгорБТИ	
Местоположение:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	
Площадь:	1345,7	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Здание	
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.:	122632009	
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:	77:05:0001001:1306, 77:05:0001001:1307, 77:05:0001001:1308, 77:05:0001001:1309	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Отчет: 4911/0921

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238786			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1016		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дроздов Андрей Михайлович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238786			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Реального закрытого публичного инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Абсолют Эссет Менеджмент".
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:77-12/021/2008-088 25.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.07.2020 18:40:06
	номер государственной регистрации:		77:05:0001001:1016-77/051/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.07.2020 по 30.11.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", ИНН: 7704493901
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения, № 15, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения, № 14, выдан 05.07.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 15.10.2015 Изменения и дополнения, № 13, выдан 29.03.2016 Изменения и дополнения, № 11, выдан 23.10.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 05.08.2014 Изменения и дополнения, № 6, выдан 18.10.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 07.04.2011
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Отчет: 4911/0921

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238786			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
		Изменения и дополнения, № 8, выдан 09.04.2013 Изменения и дополнения, № 3, выдан 10.06.2010 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.02.2013 Изменения и дополнения, № 5, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения, № 2, выдан 16.07.2009 Изменения и дополнения, № 9, выдан 26.12.2013 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; Передаточная, выдан 20.11.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 5			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238786			
Кadaстровый номер:		77:05:0001001:1016	
10	Привлечения и сведения о привлечении поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61248786			
Кадастровый номер:		77:05/0001001:1016	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13	
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238786							
Кадастровый номер:				77:05/001001/1016			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат ПМСК Москва							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	6386.98	9838.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	6383.98	9844.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	6375.43	9859.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	6355.5	9856.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	6362.02	9845.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	6361.56	9844.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	6370.33	9829.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	6386.98	9838.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
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			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 8						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238786						
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 ПМСК Москва						
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
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

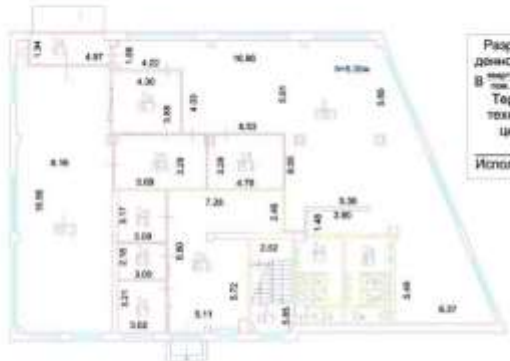
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

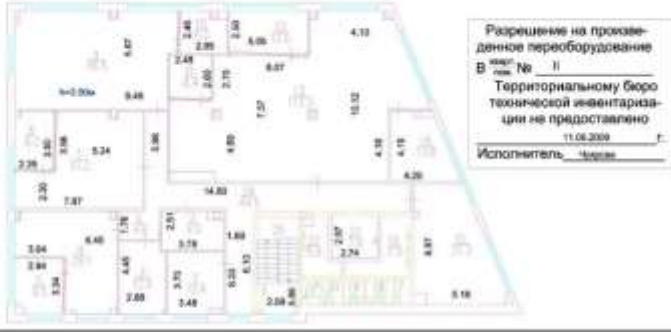
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61248786						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1016		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05:0001001:1306	1	3900171/0001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	453,9
2	77:05:0001001:1307	2	3900171/0002	Нежилое помещение	данные отсутствуют	449,4
3	77:05:0001001:1308	0	3900171/0003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	14,4
4	77:05:0001001:1309	0	3900171/0006	Нежилое помещение	данные отсутствуют	438,1


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

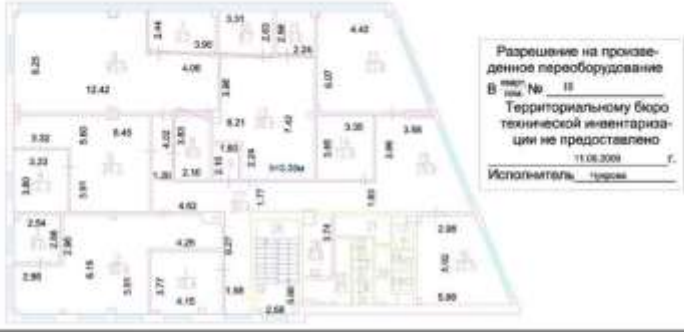
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61238786			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1016		Номер этажа (этажей): 1	
<p>1 этаж 1-й Дербеневский пер. д.5 стр4 02.02.2009г.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 8px;"> Разрешение на производное переоборудование в ^{ФАП} № 111.1а.2.3а-2а.2а.2а Территориальному Бюро технической инвентаризации не представлено 11.08.2009 г. Исполнитель: Чехов </div> </div> <p>Масштаб 1</p>			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	М.П.		

Лист 11			
Этажи вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
15 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238786			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1016		Номер этажа (этажей): 2	
<p>2 этаж 1-й Дербеневский пер. д.5 стр4 02.02.2009г.</p>  <p>Масштаб 1</p>			

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 12			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
15 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238786			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1016		Номер этажа (этажей): 0	
<p>надстроенный этаж 1-й Дербеневский пер. д.5 стр4 02.02.2009г.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>Разрешение на произведенное переоборудование</p> <p>Вид № IV</p> <p>Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставляю</p> <p>11.08.2009 г.</p> <p>Исполнитель: _____</p> </div> </div> <p>Масштаб 1</p>			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 13			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
15 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238786			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1016		Номер этажа (этажей): 0	
<p>технический этаж 1-й Дербеневский пер. д.5 стр4 05.03.2007 г.</p>  <p>Разрешение на произведенное переоборудование в виде № 18 Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено 11.08.2009 г. Исполнитель: _____</p> <p>Масштаб 1</p>			

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый палат Federalьной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 25.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 6		
Всего листов выписки: 13		
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238489		
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1327/11; Условный номер 2118408 15.03.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 85870	
Местоположение:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	
Площадь:	1698.2	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Здание	
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.:	152321386	
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:	77:05:0001001:3848, 77:05:0001001:3849, 77:05:0001001:3850, 77:05:0001001:3851	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Отчет: 4911/0921

Лист 2			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238489			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дроздов Андрей Михайлович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Этажность		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
25 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61238489		Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер:		77:05-0001001:1200	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/021/2008-089 25.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.07.2020 18:52:47
	номер государственной регистрации:		77:05-0001001:1200-77/051/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.07.2020 по 30.11.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", ИНН: 7704493901
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, выданы 20.11.2008 Изменения и дополнения, № 15, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения, № 14, выдан 05.07.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 15.10.2015 Изменения и дополнения, № 13, выдан 29.03.2016 Изменения и дополнения, № 11, выдан 23.10.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 05.08.2014
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Отчет: 4911/0921

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238489			
Кадастровый номер:		77:05-0001001:1200	
		Изменения и дополнения, № 6, выдан 18.10.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 07.04.2011 Изменения и дополнения, № 8, выдан 09.04.2013 Изменения и дополнения, № 3, выдан 10.06.2010 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.02.2013 Изменения и дополнения, № 5, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения, № 2, выдан 16.07.2009 Изменения и дополнения, № 9, выдан 26.12.2013 Изменения и дополнения, № 1, выдан 27.01.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 5			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238489			
Кadaстровый номер:		77:05:0001001:1200	
10	Привлечения и сведения о привлечении поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238489			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238489						
Кадастровый номер:				77:05/0001001/1200		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат ПМСК Москва						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	6422.73	9815.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	6405.5	9843.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	6391.33	9834.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	6408.59	9806.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	6422.73	9815.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 8						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУ/ВН-002/2021-61238489						
Кадастровый номер:				77:05-0001001:1200		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москва						
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
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

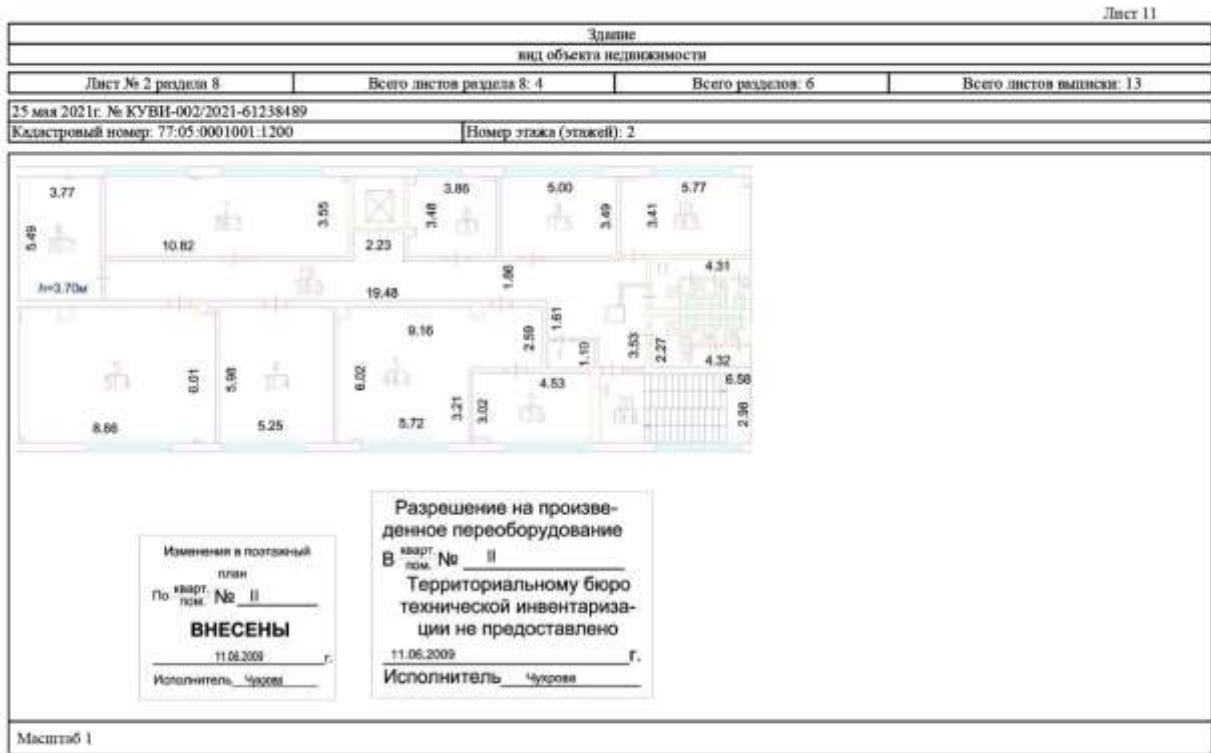
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
25 мая 2021г. № КУВН-002/2021-61238489						
Кадастровый номер:				77:05/0001001:1200		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05/0001001:3848	1	2118408/0001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	352.3
2	77:05/0001001:3849	2	2118408/0002	Нежилое помещение	данные отсутствуют	346.9
3	77:05/0001001:3850	0	2118408/0003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	502.1
4	77:05/0001001:3851	2	2118408/0004	Нежилое помещение	данные отсутствуют	499.9

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
25 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61238489			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1200		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж 1-й Дербеневский пер д.5 стр.5 05.03.07 г.			
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	М.П.		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

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

Отчет: 4911/0921

Лист 12					
Здание вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13		
15 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61238489					
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1200		Номер этажа (этажей): 0			
технический этаж 1-й Дербеневский пер д.5 стр.5 05.03.07 г.					
					
<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td> Разделение на проем- дание переоборудованное № 002/2021-61238489 Территориальному блоку технической инвентариза- ции на государственном кадастровом учете Исполнитель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ» </td> <td> Проект и плановый этаж № 002/2021-61238489 ВНЕСЕНЫ 05.03.2021 Исполнитель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ» </td> </tr> </table>				Разделение на проем- дание переоборудованное № 002/2021-61238489 Территориальному блоку технической инвентариза- ции на государственном кадастровом учете Исполнитель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ»	Проект и плановый этаж № 002/2021-61238489 ВНЕСЕНЫ 05.03.2021 Исполнитель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ»
Разделение на проем- дание переоборудованное № 002/2021-61238489 Территориальному блоку технической инвентариза- ции на государственном кадастровом учете Исполнитель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ»	Проект и плановый этаж № 002/2021-61238489 ВНЕСЕНЫ 05.03.2021 Исполнитель: ООО «АЛ·КОНСАЛТ»				
Масштаб 1					

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

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

Отчет: 4911/0921

Лист 13			
Этажи вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
15 мая 2021 г. № КУВН-002/2021-61238489		Номер этажа (этажей): 2	
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1200			
технический этаж 2 1-й Дербеневский пер д.5 стр.5 05.03.07 г.			
Масштаб 1			

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: 4911/0921



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

Отчет: 4911/0921



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»**

СЕРТИФИКАТ
НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

_____ № 1080
Дата выдачи сертификата *Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:
 РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»
 (Протокол № 0002 от 12. 12. 2008 г.)
 ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
 НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«ЛЛ-Консалт»

ИНН 7701298571

 105082, г. Москва Балакиревский пер., д.1А, оф.8
место нахождения

Срок действия сертификата с 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.

Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков» _____ (И.Л. Артеменков)

Срок действия сертификата продлен до _____ ()



521



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/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, Балакиревский пер., д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>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.</p> <p>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.</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2020 г. по «31» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

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

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»

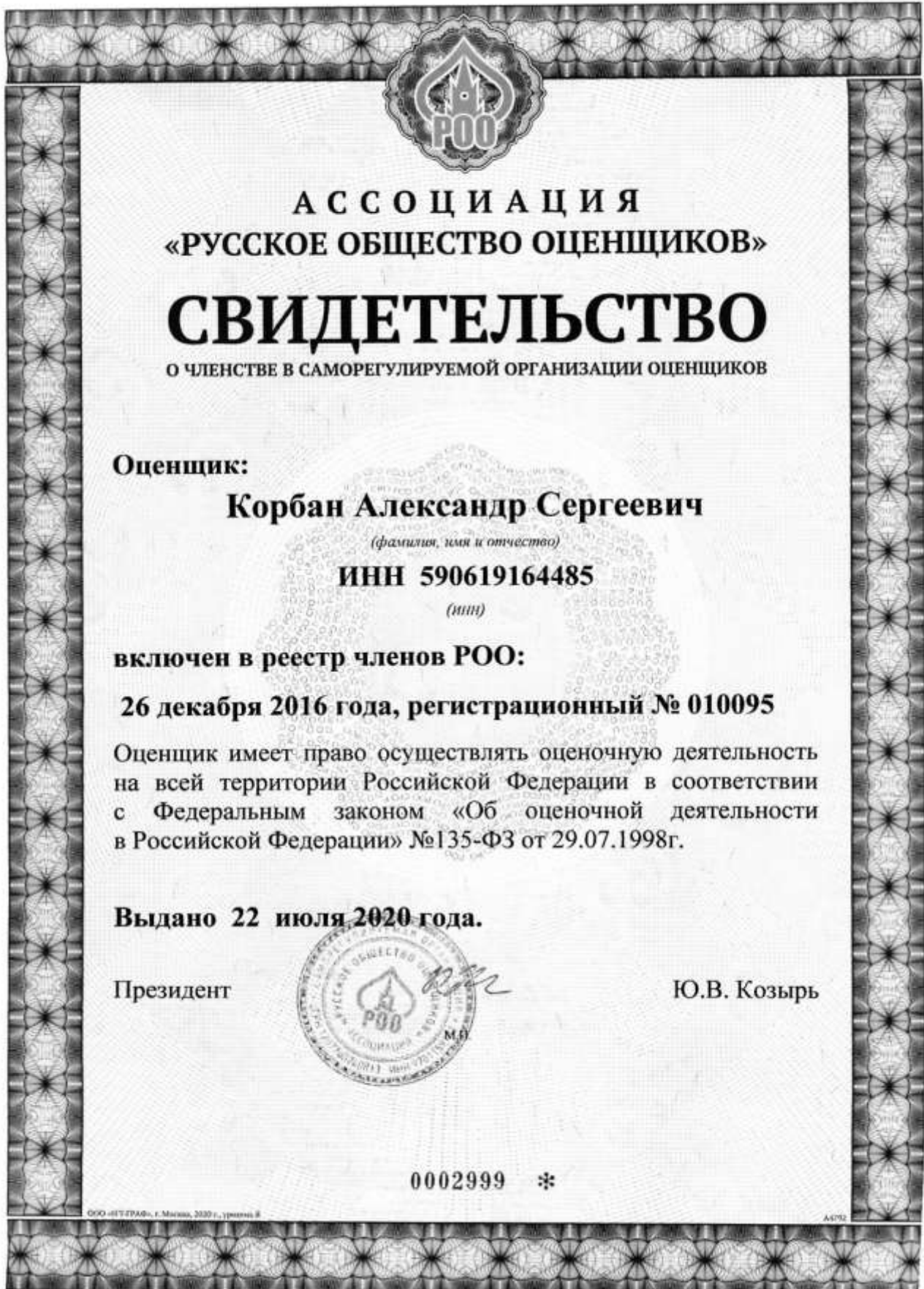
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) П.Ю. Лазарев
 «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: 4911/0921





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Васманский 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@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной Федерации
оценщиков (IFA)



Ассоцированный член Европейской
группы оценщиков (EAV)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSA)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЛЛ-Консалт"

(ФИО заявителя полностью)

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.



С.Д. Заякин



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 907-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006038/20-1

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) и Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2021г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления Страхователя.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarify/>.

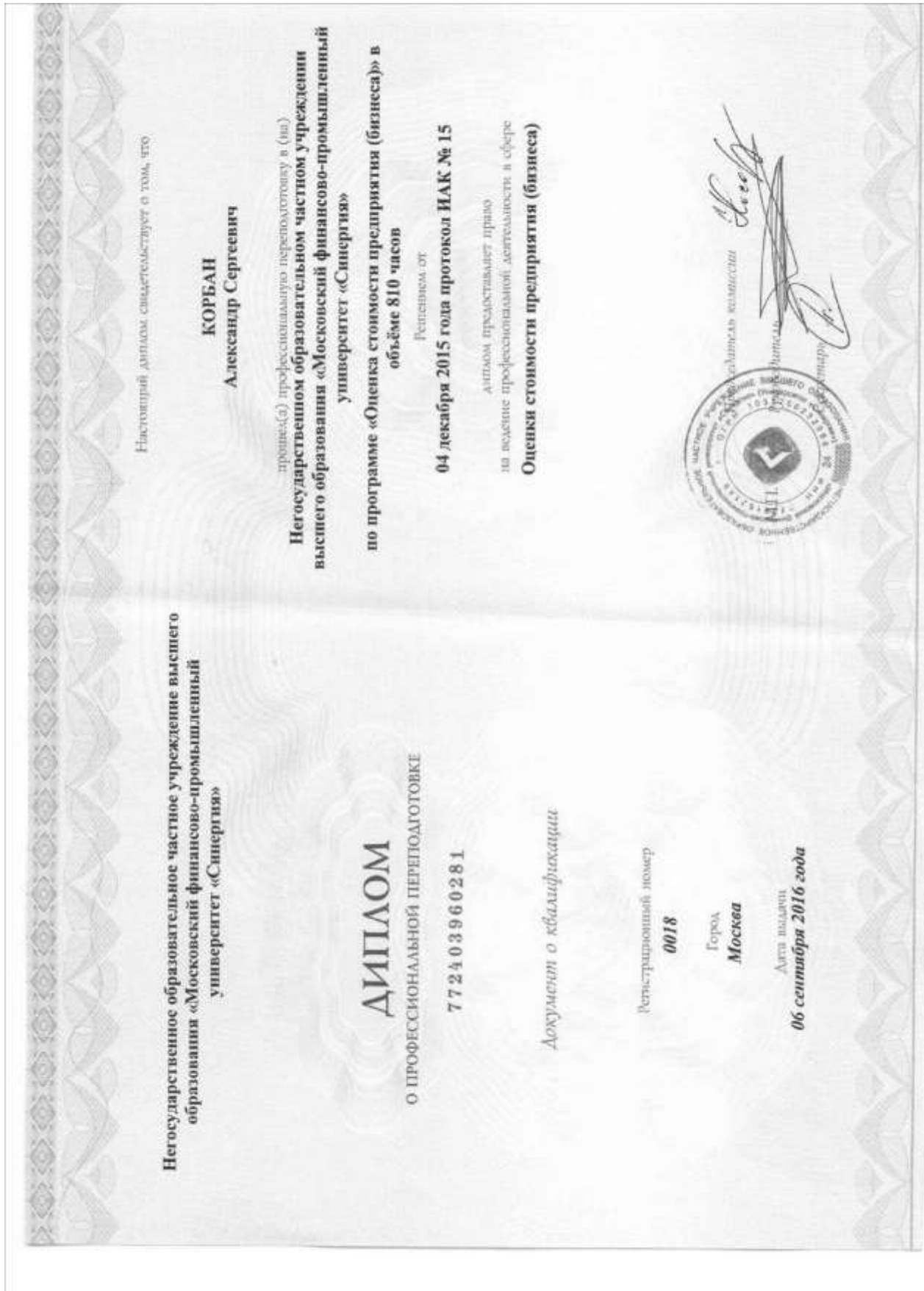
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Корбан Александр Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, дом 28, кв.34
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный 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 «01» апреля 2021 г. по «31» марта 2022 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 (бездействиями) 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 (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению 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 (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, утупления оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательства 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 №66/21 от 26.01.2021г.

(Потапова Е.Ю.)
М.П. «01» апреля 2021г.


Страхователь:
Корбан Александр Сергеевич

(Корбан А.С.)
«01» апреля 2021г.





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

Отчет: 4911/0921