



# **ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

## **ОТЧЕТ №7-409**

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

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**24 марта 2022 г.**

**Дата составления отчета:**

**25 марта 2022 г.**



### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №1 от 15 марта 2022 г. к Договору №19 от 16 сентября 2021 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

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 – является определение справедливой стоимости имущества фонда в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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; 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 24 марта 2022 г. составила без учета НДС округленно:

**1 687 454 167 (Один миллиард шестьсот восемьдесят семь миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей**

---

Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав 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 «ЦЭС»

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Стрижак Е. Ю.

Храмцов О. А.

25 марта 2022 г.

---

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

Отчет: №7-409

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 7	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	77:05:0001001:1035	17 169,10	1 015 633 726
2	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8 313,10	491 759 311
3	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1 345,70	79 604 537
4	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1 698,20	100 456 593
-	<b>Итого</b>			<b>28 526,10</b>	<b>1 687 454 167</b>

Оценщик

Храмцов О.А.

Дата составления отчета

25 марта 2022 г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2. Сведения об оценщике _____	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	12
6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	12
7. Применяемые стандарты оценки _____	13
8. Общие понятия и определения _____	14
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	14
10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	15
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	15
10.2. Осмотр объекта оценки _____	15
10.3. Прочие источники информации _____	15
11. Описание объекта оценки _____	16
11.1. Имущественные права _____	16
11.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	16
11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	17
11.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	26
11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	27
11.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	27
11.7. Описание местоположения _____	27
12. Определение наиболее эффективного использования _____	30
13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	31
13.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	31
13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	37
13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	37
13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	39
13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	43
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	46
14.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	46
14.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	46
14.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	48
14.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	49
14.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	50
15. Доходный подход _____	51
15.1. Описание методики оценки _____	51
15.2. Определение арендных платежей _____	51
15.3. Определение денежных потоков от объекта оценки _____	62
15.4. Определение коэффициента капитализации _____	63

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

Отчет: №7-409

---

15.5. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу _____	64
<b>16. Сравнительный подход _____</b>	<b>65</b>
16.1. Описание методики оценки _____	65
16.2. Выбор единиц сравнения _____	65
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	65
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	70
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу _____	75
<b>17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____</b>	<b>77</b>
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	77
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	79
17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки _____	79
<b>19. Приложения _____</b>	<b>82</b>
19.1. Приложение №1. Материалы, использованные при проведении оценки _____	82
19.2. Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	92
19.3. Приложение №3. Копии документов оценочной компании и оценщика _____	131

# 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	25 марта 2022 г.
Порядковый номер отчета	7-409

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5. А именно:	
1. 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;	
2. 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;	
3. 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;	
4. Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1 698,2 кв. м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200.	
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
Собственность - владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»	
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
Доверительное управление, Аренда	
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
Определение справедливой стоимости	
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>
Для принятия управленческих решений	
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
Справедливая стоимость	
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
24 марта 2022 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.</li> <li>• Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.</li> <li>• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>• Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.</li> <li>• Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме</li> </ul>	

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

Отчет: №7-409

указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.

- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- 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.
- Оценка проводится без учета обременения объектов оценки доверительным управлением и арендой.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

**9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:**

Отсутствует.

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» (ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»)
ОГРН	1197746393657
Дата государственной регистрации	19.06.2019 г.
Местонахождение	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	Храмцов Олег Александрович
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	+7 925 861 35 19
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>№022899-1 от 25.06.2021 г., «Оценка недвижимости»;</li> <li>№022900-2 от 25.06.2021 г., «Оценка движимого имущества».</li> </ul>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>Диплом Московского государственного строительного университета ВСГ 0375269, регистрационный номер 94405 от 30.06.2006 г.</li> <li>Диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного строительного университета ПП 775548 от 10 июля 2006 г.</li> <li>Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»: от 30.04.2012 г., рег. №0270.</li> </ul>
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> <li>Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: Страхователь – Храмцов Олег Александрович. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Полис № 022-073-005797/20-1 Период страхования: с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация СОО «СОЮЗ», регистрационный №1213, дата регистрации 29.12.14 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 18 от 30 июня 2015 г. между работодателем – ООО «ЦЭС» и работником – Храмцовым Олегом Александровичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЦЭС»

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

Отчет: №7-409

### **3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002 г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	+7 925 861 35 19
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-007606/21
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2021 г. по 31 октября 2022 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма мнений»
Свидетельство	№33 от 29.10.2014 г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 г. №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:

Договор на проведение оценки	№19 от 16 сентября 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5. А именно:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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.

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

Затратный подход без НДС	Не применялся (обоснованный отказ)
Доходный подход без НДС	1 713 488 200 руб.
Сравнительный подход учета НДС	2 336 401 694 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость с учетом НДС	<b>2 024 945 000 (Два миллиарда двадцать четыре миллиона девятьсот сорок пять тысяч) рублей</b>
Справедливая стоимость без учета НДС	<b>1 687 454 167 (Один миллиард шестьсот восемьдесят семь миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей</b>

---

## **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 Задаaniem 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 29.07.1998 г. №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;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13;
- 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 29.07.1998 г. №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. Выписки из ЕГРН;
2. Договор аренды земельного участка с Дополнительным соглашением.

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

### ***10.2. Осмотр объекта оценки***

Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки, по согласованию с Заказчиком.

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 прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты государственной регистрации права.

№ п/п	Наименование объекта	Правообладатель	Вид права	Номер и дата государственной регистрации права
1	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	владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»	Общая долевая собственность	№ 77-77-12/021/2008-085 от 25.12.2008 г.
2	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	владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»	Общая долевая собственность	№ 77-77-12/021/2008-090 от 25.12.2008 г.
3	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	владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»	Общая долевая собственность	№ 77-77-12/021/2008-088 от 25.12.2008 г.
4	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	владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»	Общая долевая собственность	№ 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008 г.

### 11.2. Обременения, связанные с объектом оценки

На оцениваемые объекты зарегистрированы следующие обременения: Доверительное управление, Аренда.

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

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

Отчет: №7-409

Данные обременения в рамках настоящего Отчета не учитываются.

### **11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **Общие сведения**

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5.

Объектом оценки являются офисные здания, представляющие собой Бизнес Центр класса «В+» «Дербеневская плаза», расположенные по адресу г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, и д. 5 стр. 2, 4, 5, общей площадью 28 526,10 кв. м.

#### **Количественные и качественные характеристики**

Таблица 4. Сведения об объекте оценки общей площадью 17 169,1 кв. м

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое здание	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 здание	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	Данные, предоставленные Заказчиком
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Таблица 5. Сведения об объекте оценки общей площадью 8 313,1 кв. м

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое здание	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 здание	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4-6	
Фундаменты	Железобетонные	

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

Отчет: №7-409

Показатель	Значение	Источник информации
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	Данные, предоставленные Заказчиком
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	Данные, предоставленные Заказчиком
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Таблица 6. Сведения об объекте оценки общей площадью 1 345,7 кв. м

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое здание	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 здание	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	Данные, предоставленные Заказчиком
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Таблица 7. Сведения об объекте оценки общей площадью 1 698,2 кв. м

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

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

Отчет: №7-409

Показатель	Значение	Источник информации
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	Данные, предоставленные Заказчиком
Год постройки здания	1974	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

### **Сведения о земельном участке**

Таблица 8. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Земельный участок	<i>Договор аренды</i>
Вид права	Право аренды	<i>Договор аренды</i>
Кадастровый номер земельного участка	77:05:0001001:117	<i>Договор аренды</i>
Адрес	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., вл. 5; вл. 5, стр. 2, 4, 5	<i>Договор аренды</i>
Площадь земельного участка, кв. м	9 637,0	<i>Договор аренды</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	<i>Договор аренды</i>
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)	<i>Договор аренды</i>
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	715 876 642,66	<i>Данные публичной кадастровой карты, <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a></i>

### **Фотографии объекта оценки**

Таблица 9. Фотографии оцениваемых объектов.







Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая  
недвижимость. Аренда»  
Отчет: №7-409



1-й Дербеневский, д. 5, корп 2



1-й Дербневский, д. 5, корп 4

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

Отчет: №7-409



Заказчик: ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»  
Отчет: №7-409

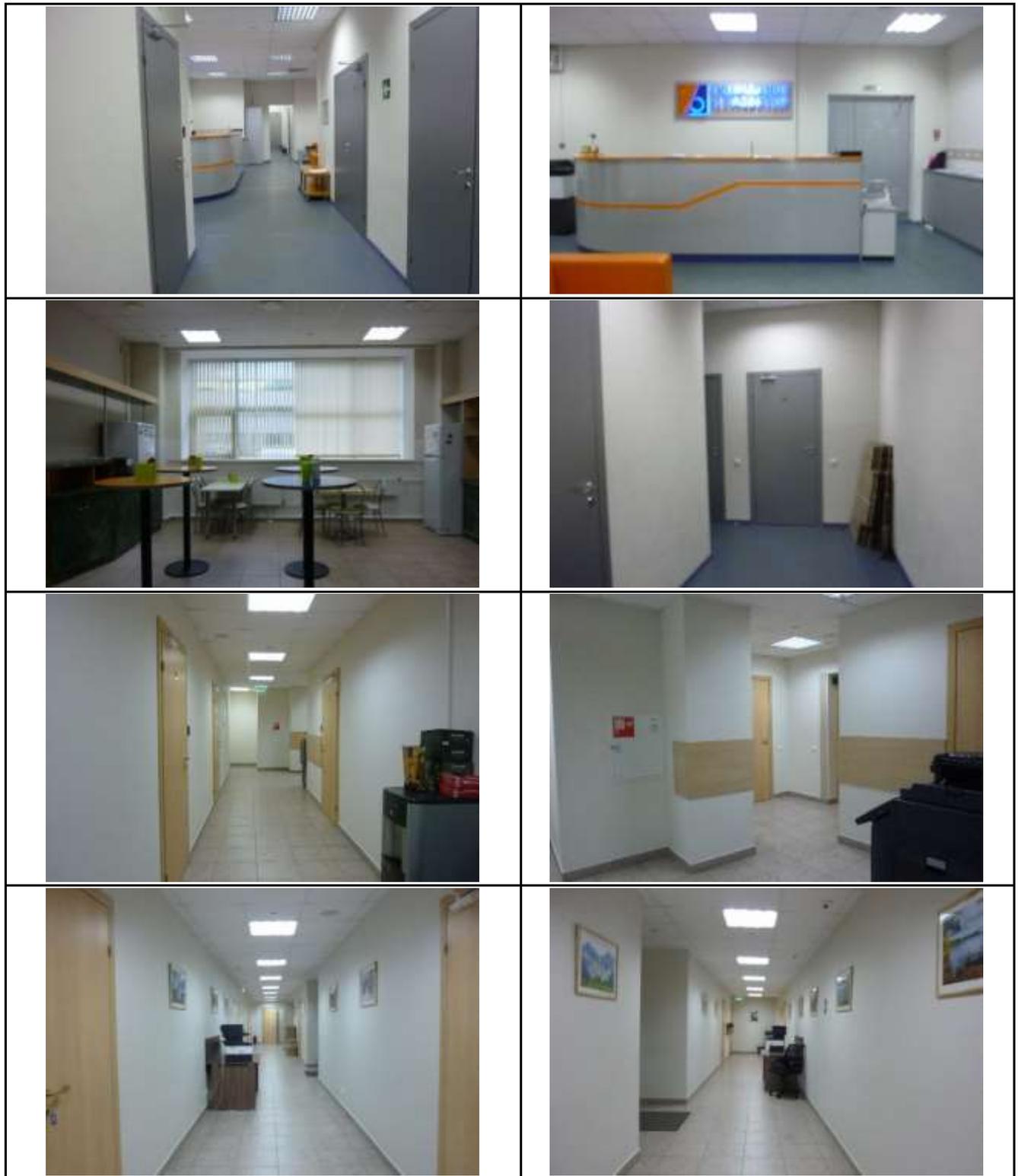




Таблица 10. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Фотоматериалы
Наличие ограждения территории	Нет	Фотоматериалы
Наличие охраны	Да	Фотоматериалы
Парковка	Да	Фотоматериалы

#### 11.4. Износ, устаревания объекта оценки

##### 1. Общая характеристика технического состояния.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

##### 2. 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 11. 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). <a href="http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html">http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html</a>		

### **3. Устаревания.**

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

#### **11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Текущее использование оцениваемых объектов – административно-офисное.

#### **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**

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5.

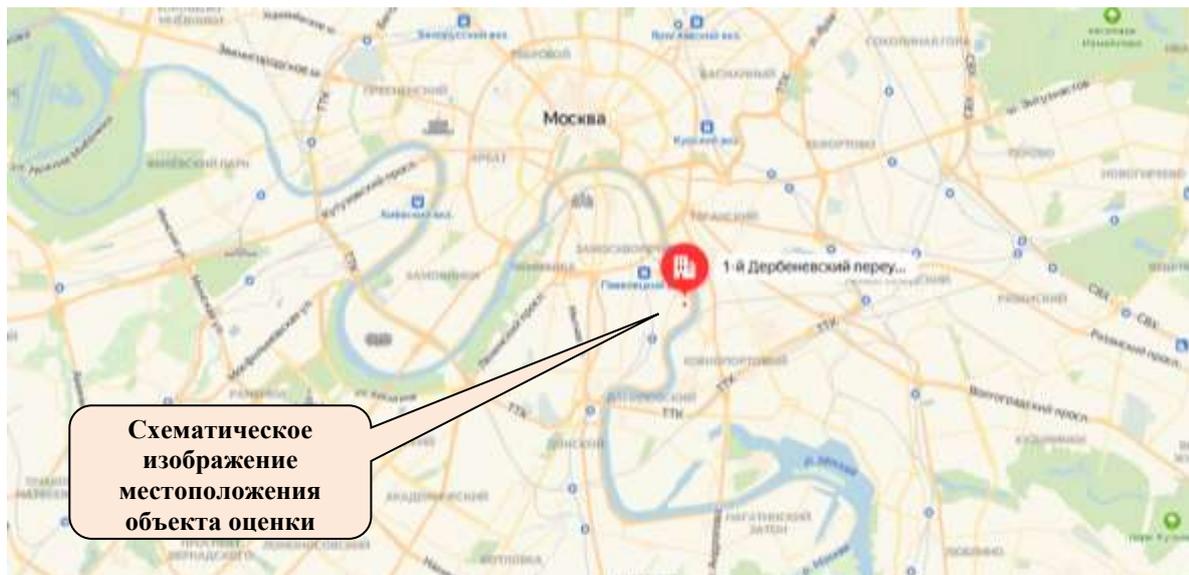
#### **Характеристики местоположения**

Таблица 12. Основные характеристики местоположения.

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Город	г. Москва
Административный круг	ЮАО
Район	Даниловский
Ближайшая станция метро	м. «Павелецкая», 18 минут пешком
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Дербеневская набережная
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена главным образом зданиями коммерческого назначения

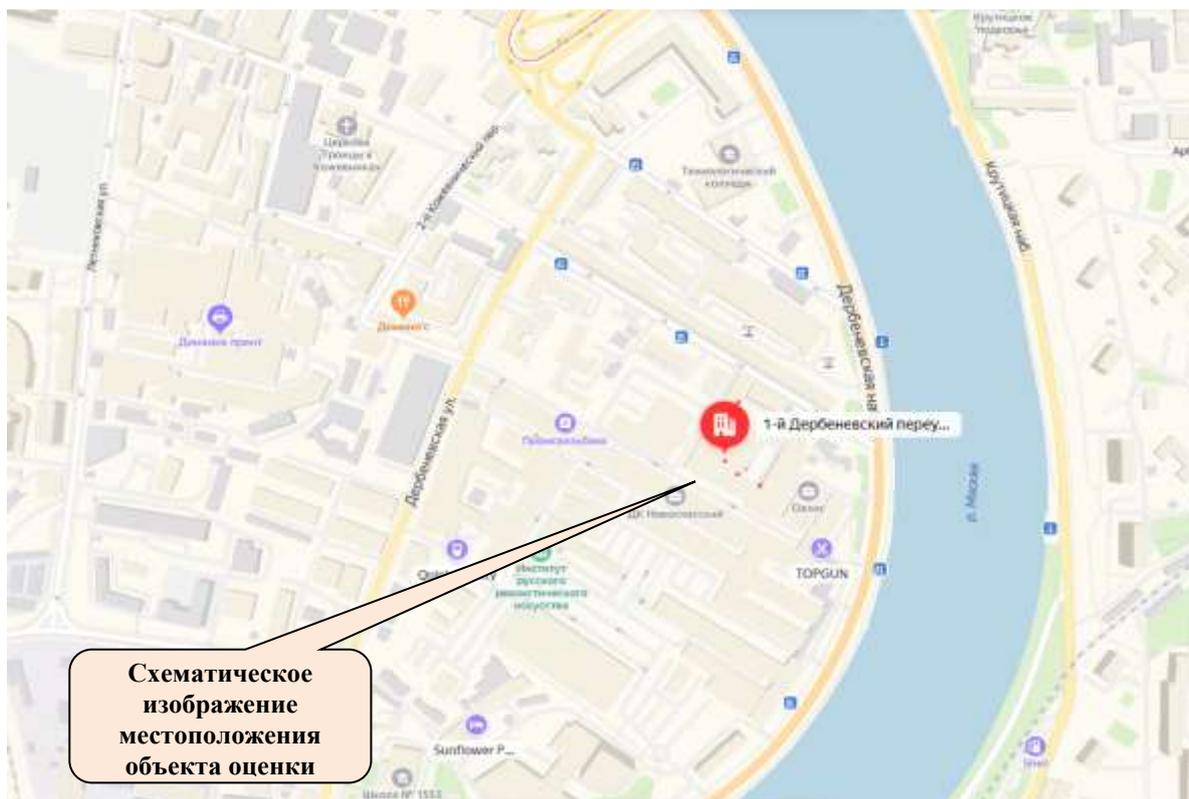
## Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

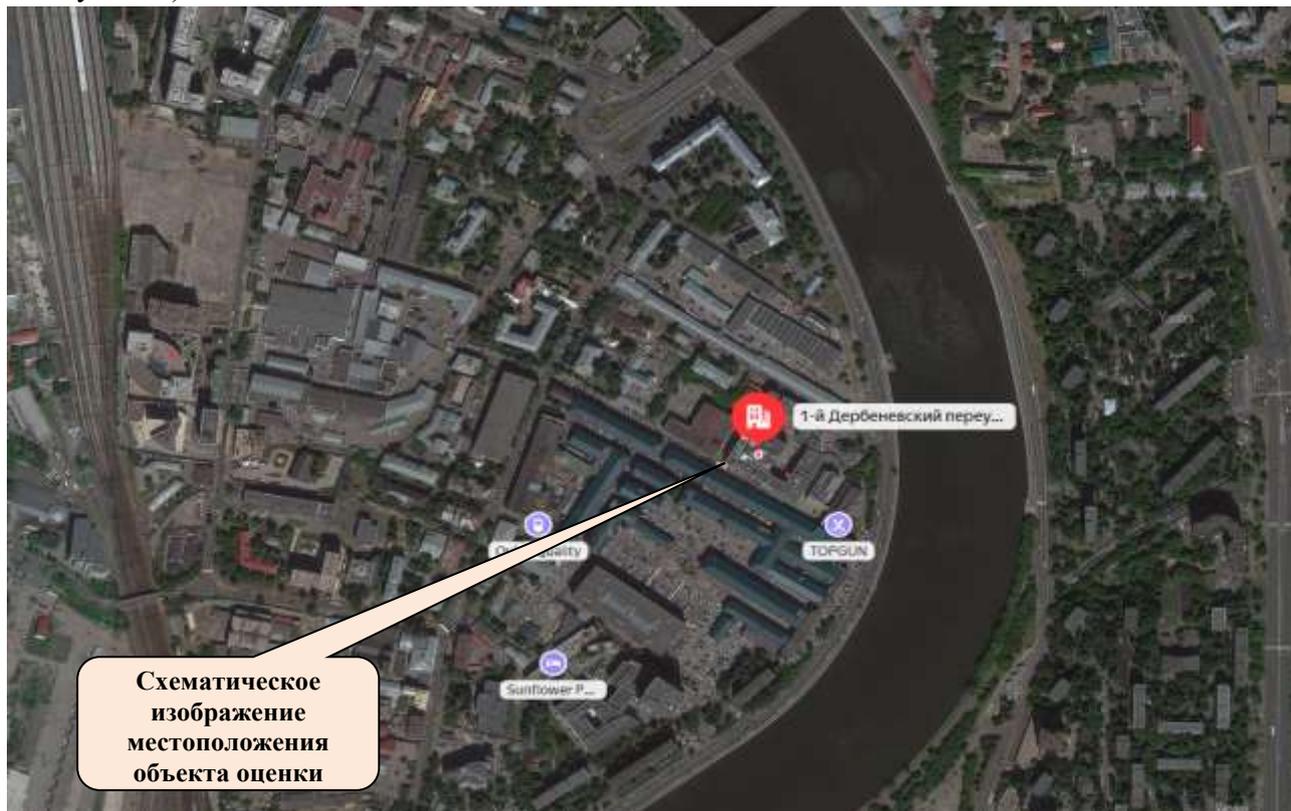


Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

Отчет: №7-409

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (крупный масштаб, 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. Определение 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 рынка**

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

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

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

#### **Анализ общей социально-экономической обстановки в России**

**Социально-экономическое положение РФ по состоянию на февраль – начало марта 2022 г.<sup>1</sup>**

После начала военной операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей.

Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

---

<sup>1</sup> <https://www.rbc.ru/business/28/02/2022/621a20109a79471f8295dade>

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

Отчет: №7-409

---

Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

### **1-9 марта 2022 г.<sup>2</sup>**

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция в России в 2022 году составит 20%, но к 2023 году сократится до 8%, следует из Макроэкономического опроса Банка России. По ожиданиям опрошенных регулятором аналитиков ВВП по итогам 2022 года снизится на 8%, однако в 2023-м -- вырастет на 1%.

Ранее Центробанк ожидал, что по итогам 2022 года инфляция составит 4,0–4,5%. Однако за неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция в России за неделю разоглась на 2,2%, составив 10%. Это произошло из-за экономических санкций, введенных против России в ответ на военную операцию на Украине. По мнению аналитиков, в 2023 году инфляция будет находиться на уровне 8%, в 2024-м -- 4,8%.

Средняя ключевая ставка в 2022 году, согласно ожиданиям, составит 18,9% годовых, в 2023-м -- 14,1%, в 2024-м -- 7,8%.

Также эксперты Центробанка ожидали рост ВВП по итогам года на 2,4%, однако после начала военной операции изменили прогноз. Теперь, по мнению аналитиков регулятора, ВВП в 2022 году упадет на 8%. К 2023 году ВВП поднимется на 1%, в 2024-м -- на 1,5%.

По ожиданию Центробанка, курс доллара США к рублю в 2022 году в среднем составит 110 руб., в 2023 - 118,4 руб., в 2024 -- 120 руб.

---

<sup>2</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/), [https://kommersant.ru/turbopages.org/kommersant.ru/s/doc/5251178?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=mobile&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fstory%2FMakroehkonomicheskij\\_opros\\_CB\\_prognoziruet\\_spad\\_VVP\\_na8\\_i\\_inflyaciyu\\_20--777853a372b42c0f5032b5c65322ca04](https://kommersant.ru/turbopages.org/kommersant.ru/s/doc/5251178?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fstory%2FMakroehkonomicheskij_opros_CB_prognoziruet_spad_VVP_na8_i_inflyaciyu_20--777853a372b42c0f5032b5c65322ca04)

Рисунок 1. Показатели марта 2022.

ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	4,9	8,4	20,0 (5,5)	8,0 (4,0)	4,8 (4,0)
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год)	5,1	5,8	18,9 (9,1)	14,1 (7,3)	7,8 (6,0)
ВВП (%, г/г)	-2,7	4,7	-8,0 (2,4)	1,0 (2,1)	1,5 (2,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	7,3	9,0 (9,2)	9,5 (8,0)	9,5 (6,3)	6,8 (6,0)
CDS-спред 5Y по России (б.п., в среднем за год)	109	94	550 (137)	400 (100)	275 (95)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	72,3	73,7	110,0 (75,0)	118,4 (74,0)	120,0 (75,0)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	7,0 (5,5)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	1,0 (2,0)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2025 – 2029 годов.			

\*В скобках — результаты опроса в феврале 2022 года.

\*\*Факт для ИПЦ, ключевой ставки, CDS-спреда, курса и ВВП. Для номинальной зарплаты даны оценки участников опроса.

Даты проведения опроса: 1 — 9 марта 2022 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 18 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

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

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/>

**Рисунок 2. Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы по состоянию на декабрь 2021 года**

	Декабрь 2021 г.	В % к		Январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.	Справочно		
		декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.		декабрь 2020 г. в % к		январь- декабрь 2020 г. в % к январю- декабрю 2019 г.
					декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	185,8	132,5	136,6	109,2	105,9	114,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	182995,3	195,1	106,0	164,4	61,8 <sup>2)</sup>	102,9 <sup>2)</sup>	55,7 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	1053845,2	138,7	112,2	162,1	121,1 <sup>2)</sup>	124,1 <sup>2)</sup>	101,4 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100383,8	104,8	122,0	112,2	106,1 <sup>2)</sup>	125,3 <sup>2)</sup>	103,3 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	20515,4	108,7	147,8	139,2	145,1 <sup>2)</sup>	161,1 <sup>2)</sup>	98,4 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	201685,4	111,1	161,1	116,5	119,2 <sup>3)</sup>	138,2 <sup>3)</sup>	108,7 <sup>3)</sup>

продолжение

	Декабрь 2021 г.	В % к		Январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.	Справочно		
		декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.		декабрь 2020 г. в % к		январь- декабрь 2020 г. в % к январю- декабрю 2019 г.
					декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	1221,7	116,6	185,4	156,8	115,8	240,6	96,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	700521,5	109,7	128,0	110,3	98,1	120,8	98,1
Оборот общественного питания, млн рублей	39195,1	139,7	118,2	140,6	74,5	102,5	70,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	207498,0	137,8	101,7	136,2	76,5	107,8	76,7
Индекс потребительских цен, %	x	107,1	100,9	105,5	103,8	100,6	102,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	36,5	37,8	99,3	x	333,8	66,3	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	104877,2	109,9	101,5	109,7	106,7	101,3	106,1
реальная	x	102,9	100,7	104,1	103,1	100,8	103,1

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2021 г. по сравнению с январем-декабрем 2020 г. составил 136,6%, с ноябрем 2021 г. – 132,5%.

#### Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2021 г. составил 201685,4 млн рублей или 111,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 161,1% к ноябрю 2021 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-декабре 2021 г. составил 1 358 039,1 млн рублей или 116,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в декабре

2021 г. на 84 129,3 млн рублей или 108,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-декабре 2021 г. на 566 794,9 млн рублей или 116,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года

Оборот розничной торговли в декабре 2021 г. составил 700,5 млрд рублей или 109,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-декабре 2021 г. – 6 095,0 млрд рублей или 110,3% соответственно.

#### Рынок платных услуг населению

В январе-декабре 2021 г. населению г. Москвы по предварительным данным было оказано платных услуг на 2 234,0 млрд рублей, что составило 136,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2020 г.

В декабре 2021 г. оборот оптовой торговли по предварительным данным составил 3995,7 млрд рублей или 91,2% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2020 г. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 23,5% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот г. Москвы по данным Центрального таможенного управления за январь-сентябрь 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 230 476,4 млн долларов США и по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. увеличился на 35,7%, в том числе экспорт – 138 114,4 млн долларов США, увеличился на 42,5%, импорт – 92 362,0 млн долларов США, увеличился на 26,7%.

#### **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 существенное влияние на рынок оцениваемого объекта.

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

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

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – офисная недвижимость.
- Местоположение – г. Москва, ценовая зона – Садовое кольцо-ТТК.

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

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

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

##### **Цены предложений**

Таблица 13. Цены предложения помещений офисного назначения по классам. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м.

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
A	75 812	1 142 698	358 696	6%	417 565
<b>B+</b>	<b>41 221</b>	<b>731 755</b>	<b>199 630</b>	<b>-7%</b>	<b>187 683</b>
B-	41 490	793 821	189 065	1%	167 936
C	45 749	365 830	112 585	0%	117 843
Особняк**	65 957	1 074 944	342 936	-8%	310 804

Источник: Информационно-аналитический портал о недвижимости «БРН» (RWAY).

### Арендные ставки

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

Таблица 14. Ставки аренды на помещения офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Южный	2848	51 500	15 009	-4%	13 841
Садовое Кольцо-ТТК	4074	50 000	16 568	-2%	15 192
ТТК-ЧТК	2848	51 500	13 897	-5%	12 234
ЧТК-МКАД	3285	35 914	12 916	6%	12 269

Источник: Информационно-аналитический портал о недвижимости «БРН» (RWAY).

Таблица 15. Ставки аренды на помещения офисного назначения по классам. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
A	3797	134 286	31 998	-9%	32 953
B+	3667	99 000	24 077	-8%	20 564
B-	3112	91 407	21 073	6%	18 499
C	3750	69 421	14 824	0%	12 476
Особняк	10 000	55 150	23 510	-7%	21 874

Источник: Информационно-аналитический портал о недвижимости «БРН» (RWAY).

## 2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН»),

<https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта - офисная недвижимость;
- Местоположение - г. Москва, ценовая зона Садовое кольцо-ТТК.

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 16. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с учетом НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с учетом НДС	Медианная цена предложения за 1 кв. м, руб., с учетом НДС
10+	150 000+	70 000	160 000	115 000

#### ***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.

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 (ценообразующие факторы):

- 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.

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

**Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:**

- Knight Frank - <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf>;
- Информационно-аналитический портал о недвижимости «БРН» (RWAY) - <https://brn.media/>;
- Ассоциация «СтатРиелт» - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) АВН 5-ое издание 2022 г.;
- Справочник оценщика недвижимости - 2021 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»;

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №29, 2021 г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

### **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 17. Потери от недозагрузки помещений

<b>Источник информации</b>	<b>Потери от недозагрузки помещений, %</b>
Ассоциация «СтатРиелт»	24,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, AVN Group, 2022	20,20%
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2021 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»	9,40%
<b>Диапазон значений:</b>	<b>От 9,40% до 24,00%</b>

*Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках.*

### **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 18. Операционные расходы офисных помещений.

<b>Источник информации</b>	<b>Значения</b>
Ассоциация «СтатРиелт»	28,0% от ДВД
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, AVN Group, 2022	Для класса «В» 19,02% от ПВД

*Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках.*

### 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 19. Диапазон ставок капитализации.

<b>Источник информации</b>	<b>Диапазон ставок капитализации, %</b>
Ассоциация «СтатРиелт»	10,00%-15,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 2022	9,92%-13,75%
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2021 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»	7,30%-12,70%
<b>Диапазон</b>	<b>7,30%-15,00%</b>

*Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках.*

### 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

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

*Отчет: №7-409*

---

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.

#### **Техническое состояние**

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

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

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

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

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

#### **Спрос и предложение**

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

#### **Мотивация покупателей и продавцов**

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

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

#### **Ликвидность**

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 05.06.2015г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Ком36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Ком36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 26.03.2004 г. №254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (с изменениями от 06.12.2016 г., установившими увеличение срока экспозиции со 180 до 270 дней)
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 20. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	7 – 12
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	<b>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей</b>	-
Степень ликвидности объекта оценки	<b>Ниже средней</b>	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	<b>9</b>	-

### **Диапазон справедливой стоимости**

Согласно проведенному анализу рынка справедливой стоимости объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 21. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с учетом НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб., с учетом НДС	Медианная цена предложения за 1 кв. м, руб., с учетом НДС
10+	150 000+	70 000	160 000	115 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком

### **Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости офисного назначения**

- локальные характеристики местоположения объекта:
  - местоположение и окружение;
- физические характеристики объекта:
  - общая площадь.

### **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 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.

#### **14.1.3. 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).

#### ***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 капитализации по расчетным моделям.

Выбор Оценщиком метода капитализации по расчетным моделям обоснован тем, что в будущем ожидаются изменения в регулярных потоках доходов от объекта оценки. При этом возможно построение формализованной расчетной модели, которая будет учитывать факторы, влияющие на стоимость объекта оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

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 - офисная недвижимость;
- Местоположение - г. Москва, ценовая зона Садовое кольцо-ТТК.

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

Таблица 22. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	г. Москва, Дербеневская наб., д. 7С4	г. Москва, Дербеневская наб., д. 11	г. Москва, ул. Щипок, д. 22С1	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26С5	г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2
Ценовая зона	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 18 мин. пешком	м. Павелецкая, 16 мин. пешком	м. Павелецкая, 20 мин. пешком	м. Павелецкая, 12 мин. пешком	м. Автозаводская, 10 мин. пешком	м. Тульская, 6 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офис	Офисное
Тип объектов	комплекс из четырех ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Класс зданий	В+	В+	В+	В+	В+	В+
Общая площадь, кв. м	28 526,1 (сдача блоками от 300 до 1 000 кв. м)	476,0	309,0	420,0	503,5	500,0
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	-	20 000	19 846	18 000	18 600	15 000
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные и коммунальные расходы	Включены эксплуатационные и коммунальные расходы	Нет
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169719441/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169719441/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264451375/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264451375/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270294071/">https://www.cian.ru/rent/commercial/270294071/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265914477/">https://www.cian.ru/rent/commercial/265914477/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270325438/">https://www.cian.ru/rent/commercial/270325438/</a>
Контактный телефон	-	8 962 364-15-45	8 909 693-80-25	8 906 014-29-58	8 965 409-54-89	8 966 047-27-85

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

Отчет: №7-409

Рисунок 3. Карта расположения аналогов

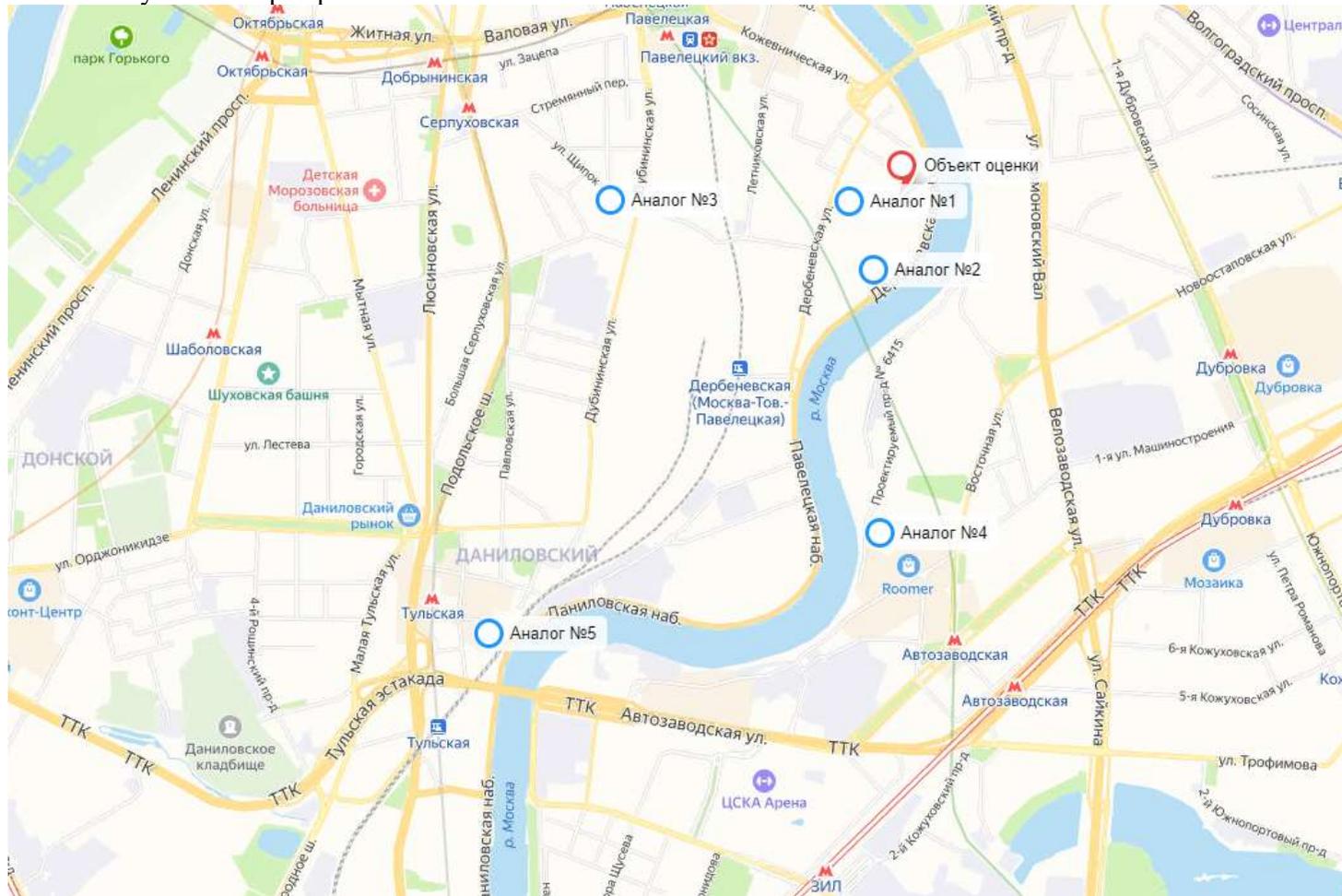


Таблица 23. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		



**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 корректировка 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 корректировка 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 имеют различия по порядку уплаты дополнительных расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), включенных в

арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, необходимо внести данную корректировку.

Корректировка вводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 24. Состав типовых расходов арендаторов

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,5%</b>	<b>10,2%</b>	<b>12,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>26,5%</b>

Величина корректировки для объекта-аналога №№ 1 и 2 составит -11,50%, для аналогов №№3 и 4 корректировка составит -24,30%.

### **3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная корректировка 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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) АВН 5-ое издание 2022 г.

Таблица 25. Значения корректировок на уторговывание объектов недвижимости.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,85	7,52	15,97
Офисные объекты класса «В»	10,93	7,92	16,35
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,21	8,25	18,37
Офисные особняки	12,48	6,22	17,53

Значение корректировки на уторговывание, принимается в размере – 10,93%.

### **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 корректировка 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 корректировка 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 корректировка 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.

В данном параметре учитываются следующие особенности:

- ценовая зона;
- удаленность от станции метро.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне Садовое кольцо – ТТК, то корректировка по данному параметру не требуется. Необходимо внести корректировку на удаленность от станции метро.

Таблица 26. Зависимость стоимости / арендной ставки офисных помещений от расстояния до станции метро.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	до 5 мин	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,84	0,93	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,78	0,86	0,93	1,00

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 2022

Таблица 27. Расчет корректировки на различие в местоположении.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Ценовая зона	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК				
Корректировка на ценовую зону		0%	0%	0%	0%	0%
Удаленность от метро	м. Павелецкая, 18 мин. пеш.	м. Павелецкая, 16 мин. пеш.	м. Павелецкая, 20 мин. пеш.	м. Павелецкая, 12 мин. пеш.	м. Автозаводская, 10 мин. пеш.	м. Тульская, 6 мин. пеш.
Корректировка на удаленность от метро		0%	0%	-7%	-7%	-14%
<b>Итоговая корректировка</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-7%</b>	<b>-7%</b>	<b>-14%</b>

## **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, корректировка не требуется.

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

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

Учитывая тот факт, что оцениваемые здания сдаются частями (помещениями), корректировка не применялась.

## **10. Корректировка на класс здания**

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным в зданиях разного класса, как правило, различается.

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

### **11.    Корректировка на площадь**

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

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

### **12.    Корректировка на техническое состояние**

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

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

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

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

### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей**

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных 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 23.12.2009 г. №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 28. Расчет арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	20 000	19 846	18 000	18 600	15 000
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	20 000	19 846	18 000	18 600	15 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	-11,5%	-11,5%	-24,3%	-24,3%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 700	17 564	13 626	14 080	15 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,93%	-10,93%	-10,93%	-10,93%	-10,93%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	12 137	12 541	13 361
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	12 137	12 541	13 361
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	15 765	15 644	12 137	12 541	13 361
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	12 137	12 541	13 361
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	-7,0%	-7,0%	-14,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	11 287	11 663	11 490
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	11 287	11 663	11 490
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	11 287	11 663	11 490
10	Корректировка на класс здания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	11 287	11 663	11 490
11	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	11 287	11 663	11 490
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 765	15 644	11 287	11 663	11 490
13	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	15 765	15 644	11 287	11 663	11 490
-	Коэффициент вариации, %					18%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	3	3	2
-	Удельный вес аналога, %	23,08%	23,08%	15,38%	15,38%	23,08%
-	Итого арендная ставка, руб. / кв. м с учетом НДС					13 431

### 15.3. Определение денежных потоков от объекта оценки

#### Определение потенциального валового дохода

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

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

Арендопригодная площадь рассчитывалась на основании сайта Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2709-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2022-goda>).

Таблица 29. 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	1,06	1,18	1,12	0,85	0,94	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,16	1,1	0,85	0,96	0,91

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.

Таблица 30. Коэффициенты недозагрузки.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	20,12	14,23	27,52
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	20,20	13,02	30,11
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	15,85	10,11	22,04
Величина недозагрузки офисных особняков	15,05	10,22	20,86

Уровень потерь от недозагрузки составит 20,20% согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 2022.

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.

Уровень операционных расходов принят в размере 19,02% от потенциального валового дохода, согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 2022.

Таблица 31. Величина операционных расходов.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,22	17,14	25,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,02	17,02	25,21
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,69	18,86	26,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,96	18,62	25,22

#### Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 32. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Расчет
Общая площадь, кв. м	28 526,1
Арендопригодная площадь, кв. м	23 676,7
<b>Арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС</b>	<b>13 431</b>
Потенциальный валовый доход, руб. в год	318 001 758
Потери от недозагрузки, %	-20,2%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	253 765 403
Операционные расходы, руб. в год	60 483 934
<b>Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС</b>	<b>193 281 469</b>

### **15.4. Определение коэффициента капитализации**

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных объектов в размере 11,28% (учитывая характеристики объекта оценки).

Таблица 33. Величина ставки капитализации.

<b>Источник информации</b>	<b>Значение</b>
Ассоциация «СтатРиелт»	12,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 2022	11,85%
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2021 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»	10,00%
<b>Среднее значение:</b>	<b>11,28%</b>

### ***15.5. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу***

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации по расчетным моделям определяется путем деления регулярного потока доходов от объекта недвижимости (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 34. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

<b>Показатель</b>	<b>Расчет</b>
Общая площадь, кв. м	28 526,1
Чистый операционный доход, руб. в год	193 281 469
Общая ставка капитализации, %	11,28%
<b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>1 713 488 200</b>

*Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, по доходному подходу по состоянию на 24 марта 2022 г. составляет с учетом НДС 1 713 488 200 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.

---

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

*Отчет: №7-409*

---

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:

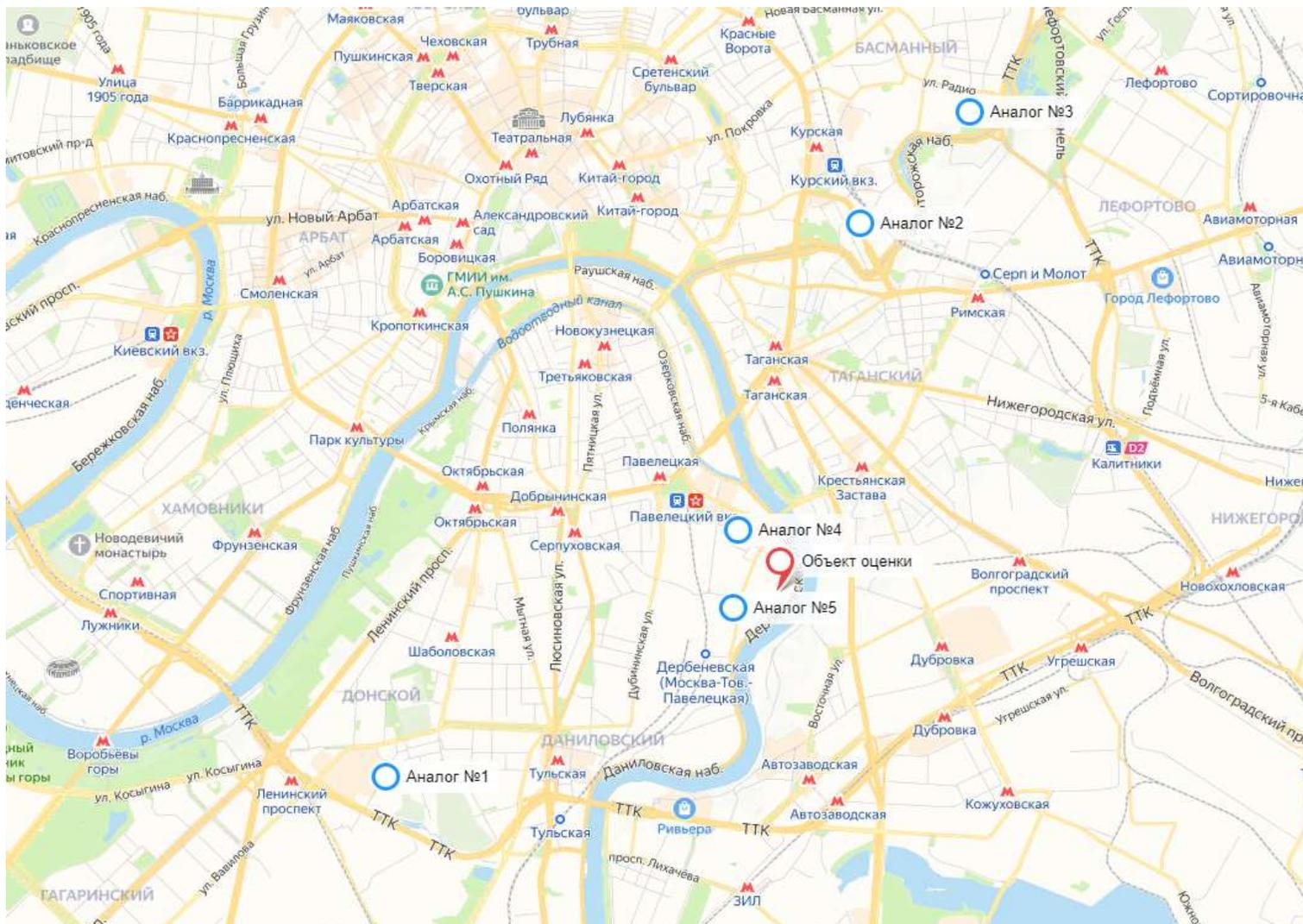
- Тип объекта - офисная недвижимость;
- Местоположение - г. Москва, ценовая зона Садовое кольцо-ТТК.

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

Таблица 35. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	г. Москва, 5-й Донской проезд, 15	г. Москва, Костомаровский пер., 3С12	г. Москва, наб. Академика Туполева, 15к29	г. Москва, 1-й Кожевнический пер., 8	г. Москва, Дербеневская ул., 11
Ценовая зона	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК	Садовое кольцо-ТТК
Расстояние от метро	м. Павелецкая, 18 мин. пешком	м. Ленинский Проспект, 13 мин. пешком	м. Чкаловская, 6 мин. пешком	м. Бауманская, 15 мин. пешком	м. Павелецкая, 9 мин. пешком	м. Павелецкая, 18 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офис	Офисное
Тип объектов	комплекс из четырех ОСЗ	комплекс ОСЗ	комплекс ОСЗ	комплекс ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Класс зданий	В+	В	В	В	В+	В
Общая площадь, кв. м	28 526,1	29 501,0	28 775,0	13 958,0	2 563,1	3 381,2
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения с учетом НДС, руб.</b>	-	<b>3 000 000 000</b>	<b>2 450 000 000</b>	<b>1 400 000 000</b>	<b>390 000 000</b>	<b>510 000 000</b>
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251283810/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251283810/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268868624/">https://www.cian.ru/sale/commercial/268868624/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268868802/">https://www.cian.ru/sale/commercial/268868802/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257807352/">https://www.cian.ru/sale/commercial/257807352/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261871548/">https://www.cian.ru/sale/commercial/261871548/</a>
Контактный телефон	-	8 909 693-80-25	8 966 053-31-97	8 964 559-71-27	+7 985 253-38-70	8 985 253-38-70

Рисунок 4. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 36. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		

Аналог №4		
Аналог №5		

#### ***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, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) АВН 5-ое издание 2022 г.

Таблица 37. Значения корректировок на уторговывание объектов недвижимости.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,23	6,87	14,02
Офисные объекты класса «В»	10,92	7,04	14,42

Учитывая характеристики объекта оценки, а также экономическую неопределенность, значение корректировки на уторговывание, принимается в размере – 14,42%.

## **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 передаваемые имущественные права на земельный участок**

Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект принадлежит собственникам на праве аренды, также, как и у объектов-аналогов, корректировка не требуется.

## **6. 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.

В данном параметре учитываются следующие особенности:

- ценовая зона;
- удаленность от станции метро.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне Садовое кольцо – ТТК, то корректировка по данному параметру не требуется. Необходимо внести корректировку на удаленность от станции метро.

Таблица 38. Зависимость стоимости / арендной ставки офисных помещений от расстояния до станции метро.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	до 5 мин	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,84	0,93	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,78	0,86	0,93	1,00

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 2022

Таблица 39. Расчет корректировки на различие в местоположении.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Ценовая зона	Садовое кольцо-ТТК					
Корректировка на ценовую зону		0%	0%	0%	0%	0%
Удаленность от метро	м. Павелецкая, 18 мин. пеш.					
Корректировка на удаленность от метро		-7%	-14%	-7%	-14%	0%
<b>Итоговая корректировка</b>		<b>-7%</b>	<b>-14%</b>	<b>-7%</b>	<b>-14%</b>	<b>0%</b>

## **7. 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, то данная корректировка не применялась.

#### **8. Корректировка на тип объекта**

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

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

#### **9. Корректировка на класс зданий**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость недвижимости, расположенной в зданиях разного класса, как правило, различается.

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

Таблица 40. Корректирующие коэффициенты на класс здания.

г. Москва и Московская область				
цены		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,30	1,72
	B, B+	0,77	1,00	1,33
	C и ниже	0,58	0,75	1,00

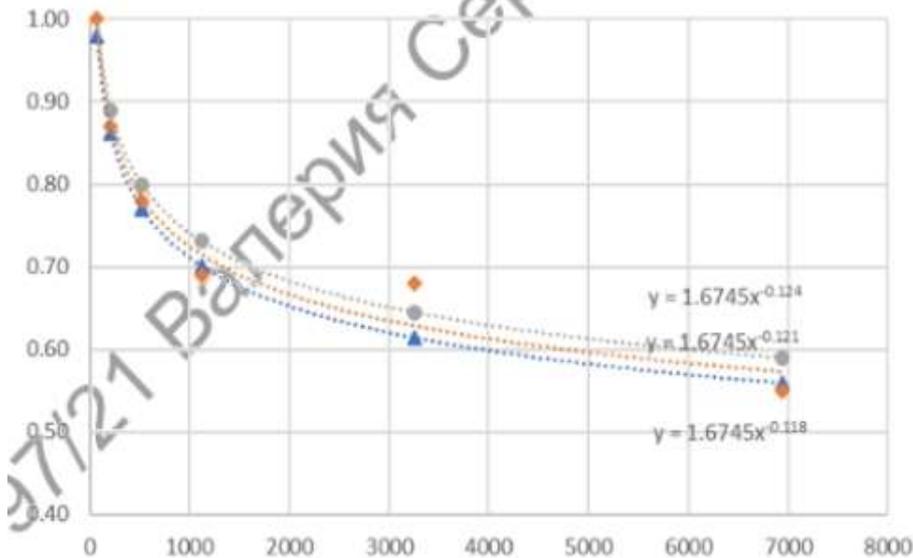
Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2021 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

#### **10. Корректировка на площадь**

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

Корректировка на площадь была определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Справочник Оценщика недвижимости – 2021 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Рисунок 5. Зависимость стоимости от общей площади.



Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

$Y_a$  – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

$Y_o$  – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение ( $Y$ ) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов недвижимости типа «офисная недвижимость» она имеет вид:

$$Y = 1,6745 * (\text{Площадь, Х кв. м})^{-0,121}, \text{ где}$$

$X$  – площадь, кв. м

Таблица 41. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	28 526,10	29 501,00	28 775,00	13 958,00	2 563,10	3 381,20
Коэффициент на площадь	0,48395	0,48199	0,48344	0,52767	0,64778	0,62642
Корректировка на площадь, %	-	0,4%	0,1%	-8,3%	-25,3%	-22,7%

## 11. 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 инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее техническое состояние, данная корректировка не применялась.

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

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

## ***16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу***

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №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 42. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	3 000 000 000	2 450 000 000	1 400 000 000	390 000 000	510 000 000
-	Общая площадь, кв. м	29 501,00	28 775,00	13 958,00	2 563,10	3 381,20
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	101 691	85 143	100 301	152 159	150 834
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,42%	-14,42%	-14,42%	-14,42%	-14,42%

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

Отчет: №7-409

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Скорректированная удельная цена	87 027	72 865	85 838	130 218	129 084
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	87 027	72 865	85 838	130 218	129 084
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	87 027	72 865	85 838	130 218	129 084
4	<b>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	87 027	72 865	85 838	130 218	129 084
5	<b>Корректировка на передаваемые имущественные на земельный участок</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	87 027	72 865	85 838	130 218	129 084
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	-7,0%	-14,0%	-7,0%	-14,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	80 935	62 664	79 829	111 987	129 084
7	<b>Корректировка на вид использования</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	80 935	62 664	79 829	111 987	129 084
8	<b>Корректировка на тип объекта</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	80 935	62 664	79 829	111 987	129 084
9	<b>Корректировка на класс здания</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Скорректированная удельная цена	80 935	62 664	79 829	111 987	129 084
10	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-25,3%</b>	<b>-22,7%</b>
	Скорректированная удельная цена	81 259	62 727	73 203	83 654	99 782
11	<b>Корректировка на техническое состояние</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
	Скорректированная удельная цена	81 259	62 727	73 203	83 654	99 782
12	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.</b>	<b>81 259</b>	<b>62 727</b>	<b>73 203</b>	<b>83 654</b>	<b>99 782</b>
-	Коэффициент вариации, %					17%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	3	3	2
-	Удельный вес аналога, %	18,18%	18,18%	18,18%	18,18%	27,27%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>					<b>81 904</b>
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					28 526,10
-	<b>Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>					<b>2 336 401 694</b>

**Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, согласно сравнительному подходу по состоянию на 24 марта 2022 г. составляет с учетом НДС: 2 336 401 694 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 43. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Офисы классов А, В	
Тип рынка		Активный	Активный
Степень неопределенности результатов оценки, %		17,70%	22,80%
<b>Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке</b>		<b>2 336 401 694</b>	<b>1 713 488 200</b>
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 922 858 594	1 322 812 890
	максимум	2 749 944 794	2 104 163 510

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.

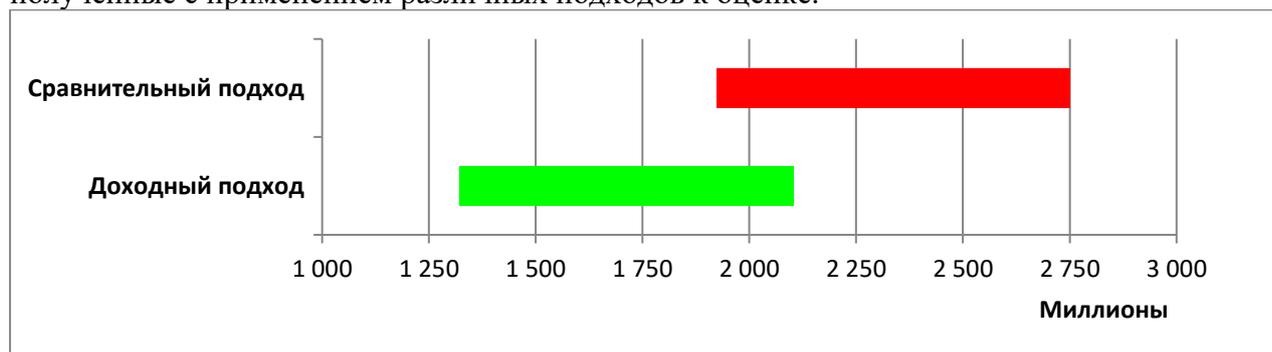
## 17.2. *Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке*

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 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



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 45. Расчет итоговой справедливой стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный
<b>Промежуточные результаты оценки, руб.</b>	<b>1 713 488 200</b>	<b>2 336 401 694</b>
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%
<b>Доля стоимости каждого подхода, руб.</b>	<b>856 744 100</b>	<b>1 168 200 847</b>
<b>Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб.</b>	<b>2 024 945 000</b>	
<b>Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.</b>	<b>1 687 454 167</b>	

*Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, по состоянию на 24 марта 2022 г. с учетом НДС составляет 2 024 945 000 (Два миллиарда двадцать четыре миллиона девятьсот сорок пять тысяч) рублей, или без учета НДС: 1 687 454 167 (Один миллиард шестьсот восемьдесят семь миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей.*

Справедливая стоимость каждого объекта определялась пропорционально общей площади и приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 46. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта.

№ п/п	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 7	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	77:05:0001001:1035	17 169,10	1 015 633 726
2	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4-6	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2	77:05:0001001:1036	8 313,10	491 759 311
3	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 3	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	77:05:0001001:1016	1 345,70	79 604 537
4	Здание, назначение: нежилое здание, этажность 4	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	77:05:0001001:1200	1 698,20	100 456 593
-	<b>Итого</b>			<b>28 526,10</b>	<b>1 687 454 167</b>

## 19. Приложения

### 19.1. Приложение №1. Материалы, использованные при проведении оценки

#### Сравнительный подход

##### Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Циан website. The main title is "Здание (В), 29 501 м²" (Building (B), 29,501 m²). The location is "Москва ЮАО р-н Дзержинский 5-й Дзержинский проезд, 15" (Moscow, Central Administrative District, Dzerzhinsky District, 5th Dzerzhinsky Street, 15). The price is listed as "3 000 000 000 Р" (3,000,000,000 RUB). The listing includes a large photo of the building, a gallery of smaller photos, and detailed text describing the property's features and location. The text mentions that the complex consists of several wings on a fenced territory, with developed business park infrastructure and proximity to the TNC (Tatneft) and Gazprom stations. It also lists technical details like floor area, number of floors, and building class.

**Здание (В), 29 501 м²**  
 Москва ЮАО р-н Дзержинский 5-й Дзержинский проезд, 15  
 Дзержинский район - 12 мин. пешком

3 000 000 000 Р  
 101 492 4 кв. м  
 Ссылка на актуальную цену  
 РСН  
 +7 909 693-80-25

ОМС (субъекты и муниципалитеты)  
 доплате не Вклад. Золото  
 в обязательном порядке кредитный отчет

Агентство недвижимости  
**Рентвэйв**  
 Деловые операции

ПРЕМИУМ  
**Объекты РЕНТАБИК**

29 501 м² 4 этажа В  
 Площадь Этажность Класс

Комплекс из нескольких корпусов, общей площадью 29501 м2, расположен на огороженной охраняемой территории. Развитая инфраструктура бизнес-парка. В непосредственной близости располагается ТНЦ Газпромский. Рядом станция метро Дзержинский проспект, Тильская, Шаболовская.

Напольное: 25.  
 Лифты: Есть.  
 Вентиляция: Естественная.  
 Кондиционирование: Сплит-системы.  
 Безопасность: Круглосуточная охрана. Контроль доступа. Система пожаротушения. Видеонаблюдение.  
 Парковка: Незаплаченная.

Описание помещений: Комплекс строений.  
 Возможна продажа арендного бизнеса. 98% заселения БЦ.  
 Планировка: смешанная. Требуется капитальный ремонт. Подходит под: оффисы, гостиницы, банк. Тип налогообложения: УСН.  
 Лот 20304

## Аналог №2

clan.ru/sale/commercial/268868624/

Яндекс Контакт Почта Онлайн лайф СпортБокс Карты Конструктор карт Публичная кадастр... Слартк Справочная инфо... Оценка имущества

**ЦИАН** Аренда Продажа Иностранцы Коммерческая Ипотека Услуги ЦИАН

Недвижимость в Москве - Коммерческая - Производственная в Москве - ЦАО - Бизнес-центры - центр Космонавтов - Космонавтовский перулет

11 ноя 2025 299 просмотров, 2 закладки

### Здание, 28 775 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО 3-й Таганский Космонавтовский пер. 3с12 (на карте)

Курская - 7 мин. пешком

3 фотографии



28 775 м<sup>2</sup> 6 этажей  
Площадь Этажность

Муниципальный комплекс в ЦАО. Площадь 11 зданий расположенная на территории комплекса составляет 28 775 кв.м. Земельный участок 2,66 Га в долгосрочной аренде до 2051 года. Удаленность от метро Курская или Чкаловская не более 7 минут. Развитая инфраструктура района, Удобный выезд на Садовое кольцо и Шоссе Энтузиастов. Центральные коммуникации

- Тепловая котельная на 2,25 Ткал
- Выделенная электрическая мощность 1160 кВт
- Водоочистные 30 000 м<sup>3</sup> в год
- Отопительная сеть

Парковка на опороочной территории 280 машиномест. Объект 3504-5120.

2 450 000 000 Р +

22 140 м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup>

Скрыть за понравившимся ценой

Вопросы НДС

+7 966 053-31-97  
+7 967 020-88-58

DNС и свободные помещения  
договоры не будут. Заручит  
в офисе можно получить полный пакет

Позвоните агенту или лично в офис по адресу на ЦИАН. 11 человек  
звонили сегодня.

Позвонить по телефону

Клиентские подразделения  
ТелуСТ  
Домклик.поиск

4.6 (5) отзывов

КЛАСС B

НАЛОГОВАЯ ИМ

ПОСТРОЕН 2010г.

ИНФРАСТРУКТУРА

ЭТАЖИ 6ЭТ

ПЛОЩАДЬ 28 775 м<sup>2</sup>

**ОПИСАНИЕ КОСМОНАВТОВСКИЙ ПЕР, 3С12**

Сполный БЦ Космонавтовский пер, 3с12 находится в районе метро Чкаловская. Класс здания Космонавтовский пер, 3с12 - В, что свидетельствует о его надежности. От метро Чкаловская до бизнес-центра всего 5 минут пешком. Объект Космонавтовский пер, 3с12, 6 этажей, 6, паркинг. На фотографии показан внешний облик строения. Окружение бизнес-центра Космонавтовский 3с12 хорошо можно увидеть на карте. Рядом с бизнес-центром есть много объектов инфраструктуры

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

Отчет: №7-409

## Аналог №3

oap.ru/sale/commercial/268862802/

набилеты Яндекс Контакт Почта Онлайн лайф Спортсбокс Карты Конструктор карт Публикации кадастр... Спартак Справочная инфо... Оценка имущества

**ЦИАН** Адреса Прогноз Инвентаризация Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Звениковский > центр Звениковский > набережная Академии Туполева

11 мая 2027 213 просмотров 3 на карте

### Здание (В), 13 958 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО 3-й Бауманский наб. Академия Туполева 15с29 1/4 этаж

Бауманская - 15 мин. пешком

4 избраны



40 фото



**Высокий инвест. потенциал!**

13 958 м<sup>2</sup> 8 этажей В

Площадь Этажность Класс

**НЕ РАБОТАЕМ С АГЕНТАМИ!**

Предлагается на продажу административное здание класса "В", расположенное в Бауманском районе, в 10 минутах пешей ходьбы от станции метро "Бауманская".

Общая площадь здания - 13 958,2 м<sup>2</sup> (7 наземных уровней + подвал + чердак);  
Земельная участка (2 шп.) - 0,28 Га. Из них 1 888,96 м<sup>2</sup> (платно застроенный + 916 м<sup>2</sup> асфальтированный, квадратной формы участок с торца здания, предназначенный для наземной парковки);  
Электричество - подстанция мощностью 650 кВт (2 трансформатора);

Здание идеально подходит под апартаменты. Большие оконные проемы, выложенные потолки, стены высокой влажности. Высота потолков.

**1 400 000 000 Р** +

100 000,0 руб за м<sup>2</sup>

Связаться с владельцем здания

ИДН

**+7 964 559-71-27**

СМС и сообщения на мобильный телефон отправляются на Ваш телефон.  
В сообщении может содержаться реклама.

Привлеките клиентов, используя объявление на ЦИАН. Ищите клиентов онлайн.

Написать объявление

ИНТЕРЕСНО? НЕДВИЖИМОСТЬ  
OF RU - коммерческая недвижимость

Документы и гарантии

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

Отчет: №7-409

## Аналог №4

sale.ru/sale/commercial/257807352/

Циан Кредит Продажа Настройки Коммерческая Ипотека Сервисы

Подъемники в Москве - Коммерческая - Продажа зданий в Москве - ЮАО - Давыдовский - центр/Пролетарская - 1-й Кожевенный переулок

Итого: 11.23 - 1.137 просят, 4 в избранном

### Здание (В+), 2 563,1 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО, р-н Давыдовский, 1-й Кожевенный пер., 8 по плану

М. Павелецкая - 5 мин. пешком М. Пролетарская - 14 мин. пешком  
М. Серпуховская - 13 мин. пешком

Выборки:



2 563,1 м<sup>2</sup> 3 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
- Оборудованная парковка, парковка на 25 машин
- Реконструкция проведена в 2004 году
- Коммуникации (центральные): отопление, горячая и холодная вода, канализация
- Паркинг/лифт
- Электричество 230 кВт (возможна увеличение)
- Не является памятником архитектуры
- Полетание очень светлое, много окон по периметру
- 3 этажа + цоколь 2 этажами
- Здание с отдельной
- 2 отдельных входа
- Планировка открытая, несущая стен практически нет, возможна любая перепланировка

**390 000 000 ₪**

132 000 ₪ за м<sup>2</sup>

Связаться по телефону

Восточный НДС

**+7 985 253-38-70**  
**+7 985 075-01-38**

СНЧ и застройка в соответствии с требованиями Мин. Земель

3 объявления по этой категории

Пополнить заявку, это можно сделать на сайте или в приложении

Max Buildings  
120000

Агентство недвижимости  
MaxBuildings  
Дополнительные услуги

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

Отчет: №7-409

## Аналог №5

sale/commercial/261871548/

Яндекс Контакт Почта Онлайн лайф Спортбюкс Карты Конструктор карт Публичная кадастр... Спартак Справочная инфо... Оценка имущества

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коллекторская Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве • Коммерческая • Продажа зданий в Москве • ЮАО • Девелопер • центр Дербеневская • Дербеневская улица

31 мар 2023 642 просмотра 9 в избранном

### Здание (А), 3 381,2 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО р-н Девелопер, Дербеневская ул, 11 на карте

Павелецкая - 12 мин. пешком Дербеневская - 16 мин. пешком  
м Серпуховская - 13 мин. пешком

51 фото



3 381,2 м<sup>2</sup> 3 этаж А  
Площадь Этажность Класс

- Здание 3 381,2 кв. м.
- 12 минут пешком до м. Павелецкая
- Собственная парковка на 22 м/м на спортивной территории.
- Площадь земельного участка 1 600 кв.м., в аренде до 2063 года.
- 1 в плане домов.
- 3 каменных этажа + навесы с окнами + цоколь.
- Помещения очень светлые, много окон по периметру.
- С офисной отделкой.
- 4 отдельные входы с улицы.
- Планировка офисная (несущих стен нет), возможна любая перепланировка.
- Перекрытия ж/б, стены кирпичные.
- Высота потолков 3,5 м.
- Электричество: 150 кВт.
- Центральные коммуникации: отопление, ХВС, ГВС, канализация.

510 000 000 Р  
333 333 кв м<sup>2</sup>  
Создать завершенную цену  
Включены НДС

+7 985 253-38-70  
+7 985 075-01-38

ОПС и разбитые окна/открытые двери не вкл. Звоните в Дербеневский торговый центр

Пополните заявку, указав при обновлении на ЦИАН 17 баллов

My Buildings MosBuildings

### Бизнес-центр «Дербеневская 11»

Москва, Дербеневская улица, 11 [показать на карте](#) Павелецкая - 12 мин. пешком +7 (985) 253 38 70

Главная Аренда офиса Продажа офиса Фотогалерея Контакты




Адрес: Москва, Дербеневская улица, 11

Интересует аренда офиса?  
Укажите с какой целью интересуетесь по телефону или в форме обратной связи аренда бизнес-центра «Дербеневская 11»

+7 (495) 287... [позвонить](#)

Средняя ставка аренды: Июнь 2022 г. 15 000 руб за кв.м в год

Местоположение:  
 Район: ЮАО  
 Район: Девелоперский  
 Метро: Павелецкая  
 От метро: 12 мин. пешком  
 Наименование объекта: № 25

Технические параметры:  
 Класс: В  
 Этажность: 4  
 Общая площадь: 3 381  
 Год постройки: 2009  
 Год реконструкции: 2021  
 Паркинг: Наземный

Инженерные системы:  
 Вентиляция: приточно-вытяжная  
 Кондиционирование: централизованное  
 Телекоммуникации: интернет/телефония

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

Отчет: №7-409

## Доходный подход

### Аналог №1

www.cian.ru Снять офис от 168 до 1169м<sup>2</sup> Дербеневская наб., 7С4, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецкая - ба...

**ЦИАН** Кредит Промо Новострой Коммерческ Москва Сервис

Результаты в Москве • Коммерческие • Офисы в Москве • ЮАО • Даниловский м-н • Павелецкая • Дербеневская набережная

№1235 • 12 фото • 3 видео

#### Офис (В+), от 168 до 1169 м<sup>2</sup>

в деловом центре (Масловский) на Дербеневской набережной, ТУФ

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С4. На карте

Павелецкая - 13 мин. пешком • Павлитарская - 8 мин. на транспорте  
Красноярская застава - 3 мин. на транспорте



12 фото

От 168 до 1169 м<sup>2</sup> 3 из 3 Этаж Свободно В+

Площадь Площадь Класс

Доступные площади		
168 м <sup>2</sup>	20 000 Р за м <sup>2</sup> /год	3 368 334 Р/мес.
187 м <sup>2</sup>	20 000 Р за м <sup>2</sup> /год	3 740 000 Р/мес.
302 м <sup>2</sup>	20 000 Р за м <sup>2</sup> /год	6 000 000 Р/мес.
313 м <sup>2</sup>	20 000 Р за м <sup>2</sup> /год	6 260 000 Р/мес.
475 м <sup>2</sup>	20 000 Р за м <sup>2</sup> /год	9 500 000 Р/мес.
1169 м <sup>2</sup>	20 000 Р за м <sup>2</sup> /год	23 380 000 Р/мес.

от 280 000 до 1 948 334 Р/мес. от 20 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Смотреть за изменениями цены

Включены эксплуатационные расходы НДС без комиссии

+7 962 364-15-45

ОГН и публикация в Едином государственном реестре недвижимости

Позвоните агенту, чтобы узнать подробности об объекте. И получите ключ от просмотра

ARENDA REAL ESTATE

Офисы в Москве от 80 м<sup>2</sup> Результат по 222-й станции метро Павелецкая. Площадь от 80 до 120 м<sup>2</sup>. Павелецкая +7 (495) 945-02-02

Бизнес-центр «СитиСекс Плаза» Бизнес-центр от 20 м<sup>2</sup> Площадь от 20 до 100 м<sup>2</sup>. Павлитарская +7 (495) 125-25-98

Продажа в БИ «Омега 2» Площадь от 20 м<sup>2</sup> Площадь от 20 до 100 м<sup>2</sup>. Павлитарская. Офис от 120 до 200 м<sup>2</sup>. +7 (495) 168-43-73

www.cian.ru Снять офис от 168 до 1169м<sup>2</sup> Дербеневская наб., 7С4, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецкая - ба...

Офис от 168 до 1169 м<sup>2</sup> 3 фото

В комплексе можно подобрать как по Дербеневской улице, от Садового кольца, так и от ТТК по Дербеневской набережной. От ближайшей станции метро Павелецкая пешком можно дойти за 10-12 минут. До метро также развезет авто-бас. Деловой квартал. Один из первых и самый крупный проект промышленной реконструкции в центре Москвы. Был признан лучшим бизнес-центром в стране. Лодж в 2012 году. Сейчас на территории 111 тысяч квадратных метров находится офисы более 200 компаний с общей численностью сотрудников порядка 1,5 тысяч человек. Здесь расположены 3 помещения склада, и 13 офисных сооружений, которые образуют собой внутренний дворик, в котором есть фонтан и зеленый сквер. В здании имеется от одного до шести этажей. Бизнес-центр оснащен передовыми инженерными системами: кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Масштабная парковка. Пожаробезопасность в здании обеспечивает автоматизированная система тушения пожаров, а также пожарная сигнализация. Этот деловой квартал круглогодично находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением, с круглосуточным доступом. Деловой квартал располагает обширной инфраструктурой. На его территории имеются фитнес-центр, столовая, два ресторана, дворик, аптека, цветочный магазин, газетный киоск, отделение банка, сувенирная лавка, банкомат, почта и пр.

Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Узнать больше

Условия сделки			
Цена	от 280 000 до 1 948 334 Р/мес.	Тип аренды	Прочие формы
Этаж	от 20 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
НДС	НДС включен 46 647 324 495 Р	Уникальный срок аренды	-
Обслуживательный платеж	-	Арендные комиссии	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость аренды	-
Включены эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Прокладка	1 месяц		

от 280 000 до 1 948 334 Р/мес. от 20 000 Р за м<sup>2</sup> в год

+7 962 364-15-45

ОГН и публикация в Едином государственном реестре недвижимости

Позвоните агенту, чтобы узнать подробности об объекте. И получите ключ от просмотра

ARENDA REAL ESTATE

Офисы в Москве от 80 м<sup>2</sup> Результат по 222-й станции метро Павелецкая. Площадь от 80 до 120 м<sup>2</sup>. Павелецкая +7 (495) 945-02-02

Бизнес-центр «СитиСекс Плаза» Бизнес-центр от 20 м<sup>2</sup> Площадь от 20 до 100 м<sup>2</sup>. Павлитарская +7 (495) 125-25-98

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

Отчет: №7-409

## Аналог №2

www.cian.ru Аренда офиса 309м<sup>2</sup> Дербеневская наб., 11, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецкая - база ЦИАН, объ

## Циан CRE.Space

Отправьте заявку и персональный менеджер расскажет все о работе с платформой

[Перейти на сайт платформы](#)

ЦИАН Архив Промышленность Недвижимость Коммерческая Недвижимость Услуги

Рядом с Даниловский м. Павелецкая - база ЦИАН, объ

Офис (В+), 309 м<sup>2</sup>  
в Бизнес-центре «Палладо»  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецкая наб., 11 Рядом с Павелецкая 13 мин. пешком

309 м<sup>2</sup> 6 из 16 Свободно В+

Бизнес-центр Палладо находится в деловом квартале столицы, всего в 4 км от Кремля, непосредственная близость к Садовому кольцу, Третьему транспортному кольцу и доступ к набережной Москвы реки обеспечивают идеальную транспортную доступность.

Назначение: Офис.  
Лифты: Есть.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушения, Видеонаблюдение.  
Провайдеры: Транстелеком, АСБТ, Теле2.  
Парковка: Подземная, Наземная.

511 009 Р/мес. 19 946 Р за м<sup>2</sup> в год. Скорость за последние 30 дней. Выбрана эксплуатационная ставка, УСН без комиссии.

+7 909 693-80-25

ОСН и особые условия сделки. Подробнее о сделке. Подробнее о сделке.

Менеджер: Ольга Алексеева

Бизнес-центр «Бердский Парк» Продажа офиса и торговых площадей от 20 м<sup>2</sup>. Третье транспортное кольцо, Москва, Восточная сторона города. +7 995 208-40-72

Продажа от 119 200 €/м<sup>2</sup>. Это самая выгодная сделка в Москве от 100 м<sup>2</sup> в Третьем Ряде. +7 995 121-21-90

Продажа от 140 900 Р. м<sup>2</sup>. Лучшая сделка в Москве. +7 995 121-21-90

www.cian.ru Аренда офиса 309м<sup>2</sup> Дербеневская наб., 11, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецкая - база ЦИАН, объ

Описание помещения: Полно и светло. Планировка: кабинетная. Отделка: отделка. Мебель: Тип напольное покрытие: УСН. Лот: 24625

Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	511 009 Р/мес.	Тип аренды	Прочие условия
Срок	19 946 Р за м <sup>2</sup> в год.	Срок аренды	Длительный
Наполн.	УСН	Наличие мебели	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные платежи	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Возможность оплаты	-
Прокладка	-	-	-

[Узнать условия](#)

Общая информация

Высота потолка	3,3 м
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Доступ	Прогнанные системы

511 009 Р/мес. 19 946 Р за м<sup>2</sup> в год. Скорость за последние 30 дней. Выбрана эксплуатационная ставка, УСН без комиссии.

+7 909 693-80-25

ОСН и особые условия сделки. Подробнее о сделке. Подробнее о сделке.

Менеджер: Ольга Алексеева

Бизнес-центр «Бердский Парк» Продажа офиса и торговых площадей от 20 м<sup>2</sup>. Третье транспортное кольцо, Москва, Восточная сторона города. +7 995 208-40-72

Продажа от 119 200 €/м<sup>2</sup>. Это самая выгодная сделка в Москве от 100 м<sup>2</sup> в Третьем Ряде. +7 995 121-21-90

Продажа от 140 900 Р. м<sup>2</sup>. Лучшая сделка в Москве. +7 995 121-21-90

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

Отчет: №7-409

Аналог №3

www.cian.ru Сдам офис 420м<sup>2</sup> ул. Щипок, 22С1, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Серпуховская - база ЦИАН, объявлени

## Найдите то, что подходит именно вам!

Большая база коммерческой недвижимости и полная информация о ней.

[Посмотреть](#)

---

ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Недвижимость Сервисы
Помощь, объявления

**Офис (В+), 420 м<sup>2</sup>**  
 в офисно-посетительном комплексе на ул. Щипок, 22С1  
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье ул. Щипок, 22С1 на карте  
 М Серпуховская - 7 мин. пешком Давыдовская - 7 мин. на транспорте  
 М Павловская - 4 мин. на транспорте



420 м<sup>2</sup> Площадь    5 из 8 Этаж    Свободно Планировка    В+ Класс

БЕЗ КОММИССИИ! Бизнес-центр класса В+. Сдается под офис блок с панорамой на 5-м этаже площадью 420 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, эксплуатационные расходы включены. Улица Щипок, 22С1. 7 минут пешком от метро Серпуховская. ЛОТ: 102941

**630 000 Р/мес.**  
 18 000 \$ за м<sup>2</sup> в год  
 Скорость из расчета на цену  
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН. Без комиссии

**+7 906 014-29-58**

ОГН и особняки недвижимости доступны на Яндекс.Земле  
 В объявлении показан приблизительный план

Помощь, заявки, отзывы, объявления на ЦИАН.РФ, отзывы, отзывы, отзывы

[Новые объявления](#)

**Университет Мегалонис**  
 Деловые поездки

Отдел аренды коммерческой недвижимости

**Продажа в БЦ «Омега 3»**  
 Лучший офис в ЦАО! Лучший видовой обзор! Площадь 2 000 кв.м. Индивидуальное оформление!  
 +7 (495) 930-49-73

**Бизнес-центр «Синдика Плаза»**  
 Деловые офисы от 20 м<sup>2</sup>. Ремонт, инфраструктура. Парковка и депозитарий.  
 +7 (495) 535-26-84

www.cian.ru Сдам офис 420м<sup>2</sup> ул. Щипок, 22С1, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Серпуховская - база ЦИАН, объявлени

Выбравшие (37)
Описание
На карте
Интерактивная карта
Полное описание
Офис, 420 м<sup>2</sup>
5 избранных

**Условия сделки**

Цена	420 000 \$/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	18 000 \$ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Наличие/тип спец. аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные скидки	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Классификация объекта	-
Панорамы	-		

[Узнать условия](#)

**630 000 Р/мес.**  
 18 000 \$ за м<sup>2</sup> в год  
 Скорость из расчета на цену  
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН. Без комиссии

**+7 906 014-29-58**

ОГН и особняки недвижимости доступны на Яндекс.Земле  
 В объявлении показан приблизительный план

Помощь, заявки, отзывы, объявления на ЦИАН.РФ, отзывы, отзывы, отзывы

[Новые объявления](#)

**Университет Мегалонис**  
 Деловые поездки

Аналог №4

www.cian.ru Снять офис от 38.1 до 4500м<sup>2</sup> ул. Ленинская Слобода, 26С5, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Автозаводская

Найдите то, что подходит именно вам!

Большая база коммерческой недвижимости и полная информация о ней.

Посмотреть

**ЦИАН** Аренда Промышленности Инвестиции Коммерческая Недвижимость Услуги **1000**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЮАО > Даниловский > улица Автозаводская > улица Ленинская Слобода

Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Ленинская Слобода, 26С5 По карте

М. Автозаводская - 8 мин. пешком М. ЗИЛ - 12 мин. пешком М. Дубровка - 3 мин. на транспорте

**Офис (В+), от 38,1 до 4 500 м<sup>2</sup>**  
в Бизнес-центре «Симонья Плаза»

от 59 055 до 8 250 000 Р/мес.  
от 33 400 м<sup>2</sup> в год

Снять за минимальный срок  
Включены эксплуатационные расходы  
Крыша, тепло, охрана, НДС, без комиссии

+7 965 409-54-89

ОГРН и выписка в электронной форме не будут доступны в обязательном порядке

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление в ЦИАН. Помогите своим клиентам

Услуги недвижимости  
Комплект Недвижимость  
Данные компании

Агентство  
ID 1204268  
3.0

Офисы класса «В+» от 80 м<sup>2</sup>  
Расположен по адресу: Ленинская Слобода 26С5, м. Дубровка  
+7 495 645-01-05

100% Специализированный застройщик. Бизнес-центр класса В+.

От 38,1 до 4 500 м<sup>2</sup> Площадью 2 этажа 5 Свободно В+ Класс

www.cian.ru Снять офис от 38.1 до 4500м<sup>2</sup> ул. Ленинская Слобода, 26С5, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Автозаводская

348.4 м <sup>2</sup>	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	223 370 Р/мес
349.2 м <sup>2</sup>	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	331 413 Р/мес
349.7 м <sup>2</sup>	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	332 033 Р/мес
354.8 м <sup>2</sup>	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	339 530 Р/мес
355.3 м <sup>2</sup>	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	340 423 Р/мес
372.4 м <sup>2</sup>	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	269 770 Р/мес
303.3 м <sup>2</sup>	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	780 423 Р/мес
1092.9 м <sup>2</sup>	20 300 Р за м <sup>2</sup> /год	1 848 746 Р/мес
4500 м <sup>2</sup>	22 000 Р за м <sup>2</sup> /год	8 230 000 Р/мес

Пот. М1770, Бизнес-центр Симонья Плаза. Аренда офиса 883 40М/СС/М. Оперативный показ. Показан все помещения под ваши требования. Предлагается почасовая в аренду от минимум до больших. Открытая и кабинетная планировка. С ремонтом. Хорошая транспортная доступность. Прямой договор аренды с собственником. Антикоррозийные шпаны. Возможен торг. Предоставляется юридический адрес. Находится 25.

Работает 24/7. Звоните

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые информации

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	от 59 055 до 8 250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прочие Аренда
Срок	от 22 000 м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 9 843 237,000 Р	Минимальный срок аренды	-
Объемный коэффициент	8 250 000 Р	Арендные комиссии	Да
Комплексные платежи	Включены	Стоимость перевозки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Гарантии	-		

от 59 055 до 8 250 000 Р/мес.  
от 33 400 м<sup>2</sup> в год

+7 965 409-54-89

ОГРН и выписка в электронной форме не будут доступны в обязательном порядке

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление в ЦИАН. Помогите своим клиентам

Услуги недвижимости  
Комплект Недвижимость  
Данные компании

Агентство  
ID 1204268  
3.0

Офисы класса «В+» от 80 м<sup>2</sup>  
Расположен по адресу: Ленинская Слобода 26С5, м. Дубровка  
+7 495 645-01-05

100% Специализированный застройщик. Бизнес-центр класса В+.

Позвоните на сайт

Продажа в БЦ «Синько-2»  
Помещение от 20 м<sup>2</sup>. Бизнес-центр  
Адрес: Ленинская Слобода 26С5  
4-этажный. Офис от 120 000 руб./м<sup>2</sup>  
+7 495 136-45-70

Позвоните на сайт

Продажа от 22 млн Р  
Земельный участок с объектами недвижимости  
Адрес: Ленинская Слобода 26С5  
Позвоните на сайт или в офис

Позвоните на сайт

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

Отчет: №7-409

Аналог №5

www.cian.ru Аренда офиса 500м<sup>2</sup> Гамсоновский пер., 2, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Шаболовская - база ЦИАН, объявлени

## Полная информация о коммерческой недвижимости

От технических характеристик до динамики цен на объект [Посмотреть](#)

---

**Офис (B+), 500 м<sup>2</sup>**  
в деловом квартале «Центр Т»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Гамсоновский пер., 2. На карте

Шаболовская 20 мин. на транспорте • Тулусово 0 мин. пешком

Барные кассы 0 мин. на транспорте



500 м<sup>2</sup> Площадь | 3 из 4 Этаж | Свободно Помещение | B+ Класс

Аренда от собственника | Сдается в аренду отличный офис на 3 этаже 500.0 кв.м. в БЦ Центр Т. Помещение с отличной планировкой. Это отличная точка доступность от м. Тулусово. На территории Бизнес центра предоставляются услуги клининга и видеонаблюдения, предоставляется кондиционер, адрес. Развитая инфраструктура: столовая, кофейня, салон красоты, стоматология. Удобная транспортная развязка, связь с ТТК, аренда парков. Центр Т это 20 000 кв. м. классовой и максимальной загрузки для тех, кто будет работать здесь ежедневно на протяжении...

**625 000 Р/мес.**  
13 000 Р за кв. м в год

Средняя рыночная цена

Включены НДС, без комиссии

**+7 966 047-27-85**

ОСЧ и софинансирование в рассрочку  
дополнительно Бюджет Лизинг  
в обязательном порядке по согласованию сторон

Позвоните, чтобы узнать, что вы можете объявить на ЦИАН. Помогите нам стать лучше.

[Изменить объявление](#)

---

**New Life group**

Опытный ИМО | Документы ответственности проверены

Генеральная лицензия

Нет комиссий

Суд 254 объекта

---

**Продажа от 125 000 в м<sup>2</sup>**  
Офис от 20 м<sup>2</sup> в отличном центре  
Собственная инфраструктура, доступ 24/7  
Сдано в 1 кв. 2022

+7 495 125-21-90

Бизнес-центр «Павлов» | Застойный АО | Стоматология ЦТДТ/ВК  
Позвоните, чтобы узнать подробности.

[Позвонить по телефону](#)

---

**Офис класса «А» от 80 м<sup>2</sup>**  
Рассрочка от 220 | Современная инфраструктура  
Решение 24/7 от ЦТДТ/ВК  
Тулусово

+7 495 845-01-00

ООО «Специализированный застройщик «Павлов» (заказчик) 25, 26 кв. корпусов 1-12 | 22 кв. м, нежилая площадь | 3-15, нежилая площадь | 5 кв. м нежилая

[Позвонить по телефону](#)

www.cian.ru Аренда офиса 500м<sup>2</sup> Гамсоновский пер., 2, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Шаболовская - база ЦИАН, об

История | Отзывы | На карте | Подать заявку | Показать объявление

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки	
Цена	625 000 Р/мес.
Срок	13 000 Р за кв. м в год
Налог	НДС включен - 004 167 Р
Обязательный взнос	-
Коммунальные платежи	Не включены
Вспомогательные расходы	Не включены
Прокат	1 месяц

[Уточнить условия](#)

Парковка	
Количество мест	Норматив
Стоимость	200
Стоимость	6000 Р

**Инфраструктура**

- Медицинский центр
- Салон красоты
- Столовая
- Буфет
- Центральная режиссура
- Кафе

**625 000 Р/мес.**  
13 000 Р за кв. м в год

**+7 966 047-27-85**

ОСЧ и софинансирование в рассрочку  
дополнительно Бюджет Лизинг  
в обязательном порядке по согласованию сторон

Позвоните, чтобы узнать, что вы можете объявить на ЦИАН. Помогите нам стать лучше.

[Изменить объявление](#)

---

**New Life group**

Опытный ИМО | Документы ответственности проверены

Генеральная лицензия

Нет комиссий

Суд 214 объекта

---

**Продажа от 125 000 в м<sup>2</sup>**  
Офис от 20 м<sup>2</sup> в отличном центре  
Собственная инфраструктура, доступ 24/7  
Сдано в 1 кв. 2022

+7 495 125-21-90

Бизнес-центр «Павлов» | Застойный АО | Стоматология ЦТДТ/ВК  
Позвоните, чтобы узнать подробности.

[Позвонить по телефону](#)

---

**Офис класса «А» от 80 м<sup>2</sup>**  
Рассрочка от 220 | Современная инфраструктура

## 19.2. Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Боянина, Тульская, д. 15)  
Служба государственного кадастра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2020г.			
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 132711; Условный номер 3889130 23.08.2007 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/03/2007-443		
Адрес (местоположение):	Москва, пер. Дербовский 1-й, д. 5, стрел. 2		
Площадь, м2:	8313		
Назначение:	Жилые		
Назначение:	Жилые		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4-6, в том числе подземных -		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	823386867.52		
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		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ветхий, ранее учтенный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Оюсова Евгения Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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", ИНН: 7704493901		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1036		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Рентным закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/021/2008-090 25.12.2008 00:00:00
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: №7-409

Лист 3			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2020:			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
4.1	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, ОГРН: 1197746393657	
	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 Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра публичных инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных прав № 1 от 03.12.2008; Передача, Выдан 20.11.2008	

полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2020:			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
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	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	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: №7-409

Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
17 июля 2020:			
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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полное наименование органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
17 июля 2020:	
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 МосгербТИ; Условный номер 77-77-11/100/2007-535
Адрес (местоположение):	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5
Площадь, м <sup>2</sup> :	17169,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984
Год завершения строительства:	1984
Кадастровая стоимость, руб.:	1877428379,87
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Отчет: №7-409

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77-05-0001001-1035	
Получитель выписки:		Озюлева Евгения Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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", ИНН: 7704493901	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

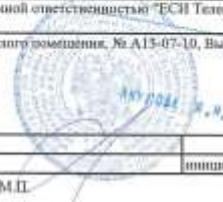
Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77-05-0001001-1035	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость-Аренда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12-021:2008-085 25.12.2008 00:00:00
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, ОГРН: 1197746393657
	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 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.		

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

Отчет: №7-409

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
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 Дополнительное соглашение к договору аренды № А14-07-4 от 23.07.2014 г., № 3, Выдан 26.12.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.11.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/077/2013-828	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.06.2013 по 30.06.2022 с 20.06.2013 по 30.06.2022 включительно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭДЕНРЕД РУС", ИНН: 7736628615	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №АР200613/01 от 21.06.2013 с Дополнительным соглашением №1 от 29.10.2013, Выдан 21.06.2013 Дополнительное соглашение №4 к договору аренды нежилого помещения № АР200613/01 от 21.06.2013, Выдан 05.07.2019	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.4	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 "ЕСИ Телеком 2003", ИНН: 7705669675	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А13-07-10, Выдан 29.07.2013	
			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.08.2018 17:59:50	
	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 "Русбюксы", ИНН: 7722643099	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А17-03-04, Выдан 22.03.2017	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
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 "Атлантик Брендс", ИНН: 7709191580	
	основание государственной регистрации:	Договор №А-16-11-01 аренды нежилого помещения, Выдан 18.11.2016	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	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: №7-409

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17 июня 2020г.			
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	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Офис федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»  
палата государственной службы регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.08.2020, поступившего на рассмотрение 04.08.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10906089			
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	
Адрес (местоположение):		Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4	
Площадь, м2:		1345,7	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных -	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1984	
Год завершения строительства:		1984	
Кадастровая стоимость, руб:		169913693,57	
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	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получитель выписки:		Боталов Виталий Иванович	

полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

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

Отчет: №7-409

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10906089		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:05:0001001-1016	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12-021/2008-088 25.12.2008 00:00:00
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: №7-409

Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10906089		
Кадастровый номер:		77:05:0001001-1016
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: 7707620354, ОГРН: 1197746393657
	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 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; Передаточны, Выдан 20.11.2008

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Отчет: №7-409

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10906089			
Кадастровый номер:		77:05:0001001-1016	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

подпись		инициалы, фамилия
---------	--	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10906089			
Кадстровый номер:		77:05:0001001:1016	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Отчет: №7-409

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве  
наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.08.2020, поступившего на рассмотрение 04.08.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
5 августа 2020г. № КС/ВН-002/2020-10905997			
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	
Адрес (местоположение):		Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	
Площадь, м2:		1698.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных -	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1974	
Год завершения строительства:		1974	
Кадастровая стоимость, руб:		209279341.24	
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	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учетные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Ботыдов Виталий Павлович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Отчет: №7-409

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10905997		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/021/2008-089 25.12.2008 00:00:00
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: №7-409

Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10905997		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200
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:	ООО «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», ИНН: 7704493901, ОГРН: 1197746393657
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Выдан 20.11.2006 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 Изменения и дополнения, № 1, Выдан 27.01.2009

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10905997			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

подпись		инициалы, фамилия
---------	--	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 августа 2020г. № КУВН-002/2020-10905997			
Кадстровый номер:		77:05:0001001:1200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Отчет: №7-409

Экземпляр/counterpart  
 ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
 Everest Asset Management LLC

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,  
 расположенных на земельном участке

№ М - 05 - 037671

(Номер договора)

09 07 2012

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0001001:117

(Кадастровый №)

50111156

(Условный №)

г.Москва



Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10 января 2012 г. № 33-И-42/11 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Леошко Юлии Игоревны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 08.06.2012 № 2106-05 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 9 637 (девять тысяч шестьсот тридцать семь) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0001001:117, имеющий адресный ориентир: г.Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл.5, вл.5, стр.2, 4, 5, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административных и административно-бытового зданий.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

**ПОЛУЧЕНО**  
 29.08.2012

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены: два шестиэтажных здания (административные); двухэтажное здание (административное); двухэтажное здание (административно-бытовое).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 30 ноября 2023 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **25.12.2008** года, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том

числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.5. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций

и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатору ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

4.7. Арендатор земельного участка обязан выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов, использовать земельный участок, находящийся в водоохранной зоне, в соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### **Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.15. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор

уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Крапивенский переулок, дом 3, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес 127051, г.Москва, Крапивенский переулок, дом 3, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707620354/770701001 ОКПО 99564127
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810022000004577
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО)
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810500000000976
БИК 044583001	БИК 044525976
Телефон (495) 318-21-11	Телефон (495) 798-55-98

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Начальник Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

  
В.В. Солодкин  
" " 201 г.  
М.П.

  
Ю. И. Леошко  
" " 201 г.  
М.П.

(наименование органа кадастрового учета)  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 17.04.2012 № 77/50/12-24363

3.

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 1	3	Дата выдачи № 1
77:05:0001001:117			2012.04.17
<b>Общие сведения</b>			
4	Предельные номера: —		
5	Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости: 31.08.2006		
7	Местоположение: г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл. 5; вл. 5, стр. 2, 4, 5		
8	Категория земель: —		
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
8.2	—	весь	—
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов административных и офисных зданий (1.2.7)		
10	Фактическое использование: характеристика деятельности: —		
11	Площадь: 9637-734 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 550046831,20	13 Удельная стоимость кадастровой стоимости (руб./кв.): 57077,60
15	Сведения о правах: —		
16	Объемы отметки: Кадастровый номер 77:05:0001001:117 выделены кадастровому объекту 77:05:0103:117.		
17	—		
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:		
	18.1	Номера образованных участков: —	
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —	
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —	



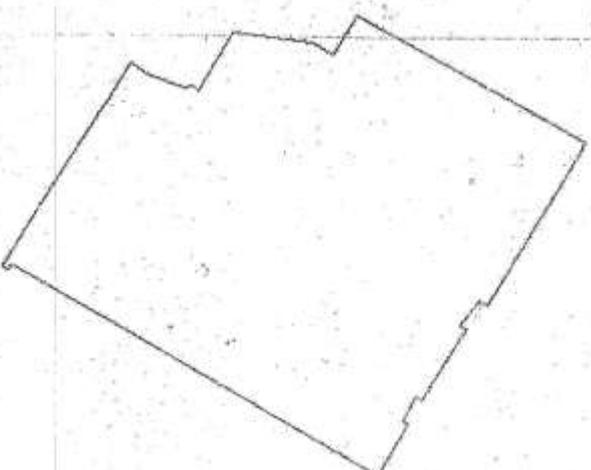
Инженер 2 категории  
(подпись и должность)

А.В. Гусак  
(подпись, фамилия)

Приложение 1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
17.04.2013 № 77/50/12-2/383

1	Кадастровый номер: 77/05/0001/001/117 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
---	--	---	----------	---	-----------------



М.П. (подпись)

Александр 2 МАТРОНИН  
(подпись/подпись выписки)



М.П. (подпись)

А.В. ПЕТРОВИЧ  
(подпись/подпись выписки)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
17.04.2013 № 77/50/12-2/383

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 17.04.2012 № 77/50/12-24363

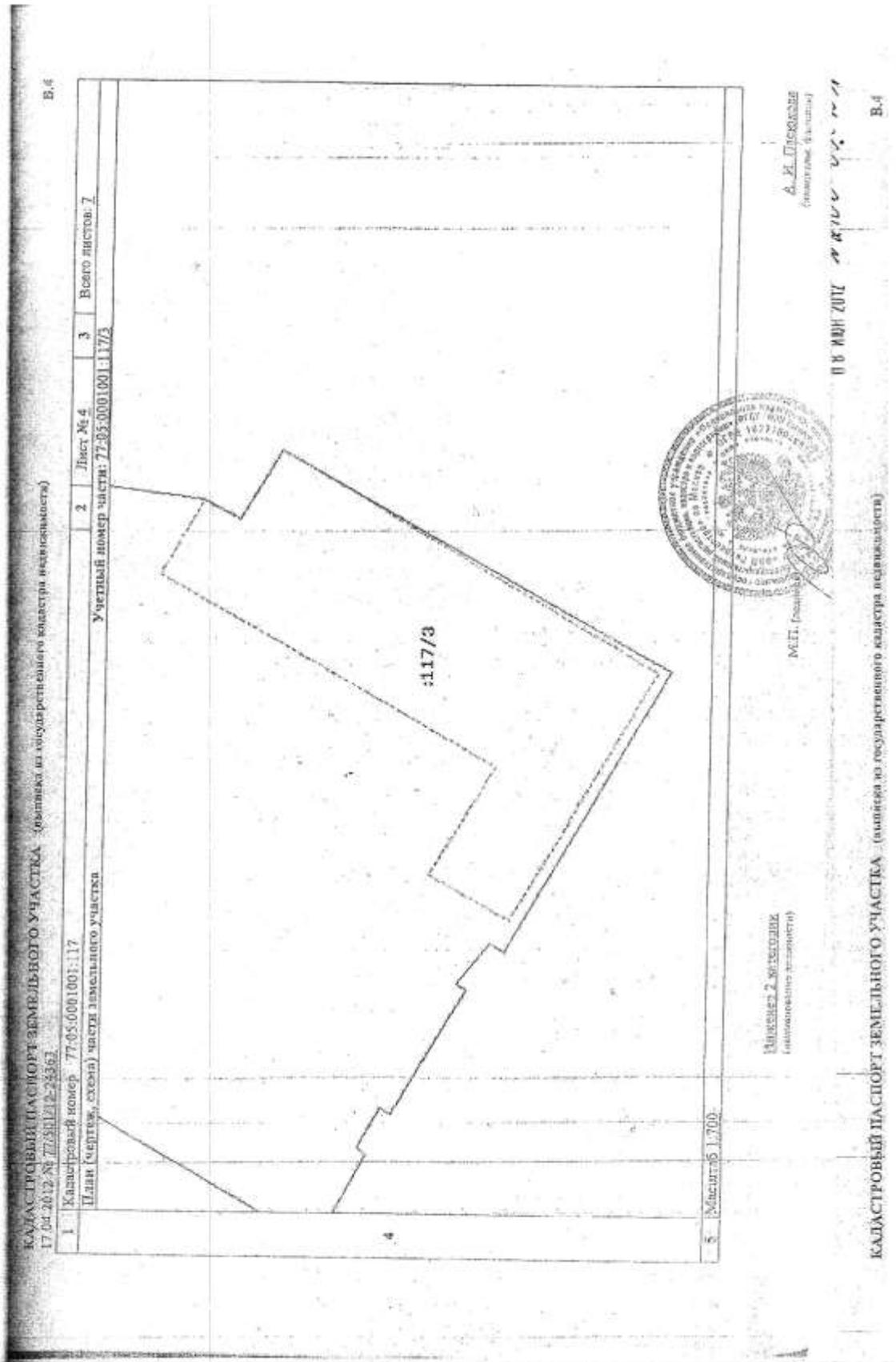
1		2	3	4
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Участный номер части	Площадь (м²)	Характеристики	Длина в метрах стороны, обращенная к соседнему участку
1	3	1901	Часть земельного участка заката объектом недвижимости: здание, условный номер 77-77-1/1/03/2007-443	
2	4	3564	Часть земельного участка заката объектом недвижимости: здание, условный номер 77-77-1/1/00/2007-535	
3	5	509	Часть земельного участка заката объектом недвижимости: здание, условный номер 180567	
4	6	457	Часть земельного участка заката объектом недвижимости: здание, условный номер 53270	



Инженер 2-й категории  
 (подпись)

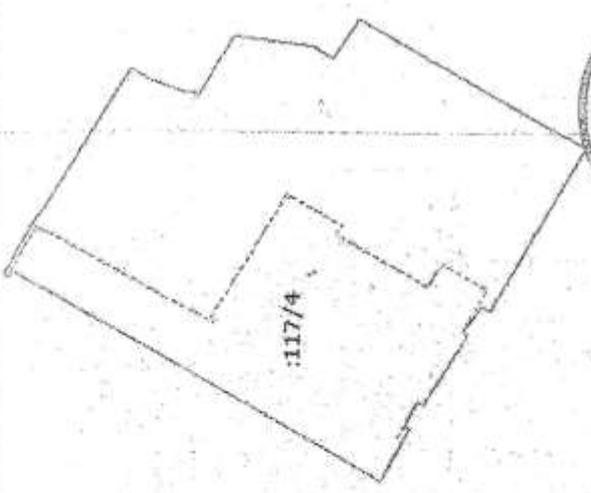
М.П. (подпись)

А.С. Мельников  
 Инженер, ФСО ФР



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ОУТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выделен из государственного кадастра недвижимости)  
17.04.2012 № 77/501/12-24361

В.4

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист №	Уч. номер	Всего листов
77-05-0001001.117	5	77-05-0001001.117/4	7
Плани (чертеж, схема) части земельного участка			
			
5	Масштаб 1:1500		



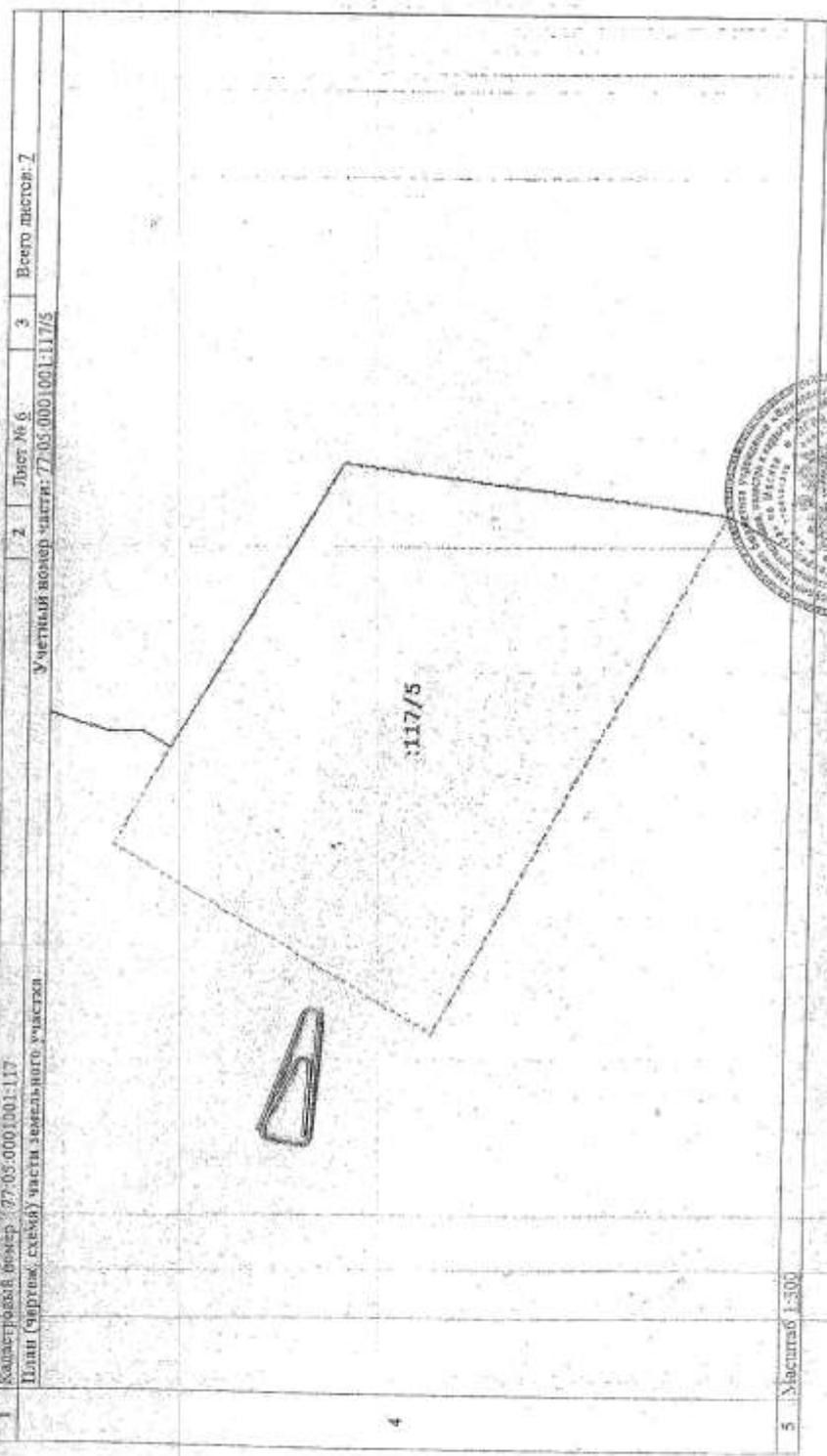
Инженер 2 категории  
(подпись)

А.И. Давыдов  
(подпись)

08 ЮН 2012 1:300-03 117 В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (форма по государственному стандарту идентификации объектов)

17.06.2012 № 77-05/001/001-117/5



1	Кадастровый номер: 77-05-0001001-117	2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
Полн (целостн, слесн) части земельного участка		Учетный номер части: 77-05-0001001-117/5			

5 Масштаб 1:300



Иванов И.И. (подпись)  
Иванов И.И. (наименование должности)

А.М. Давыдов  
д.т.н., к.и.н., доцент

08 ЮН 2012 1:300-03 117

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (форма по государственному стандарту идентификации объектов)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
17.04.2012 № 77/50/12-24363

В.4

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 7	Всего листов	
77-05-0001001-117	Учетный номер листа: 77-05-0001001-117/А	7	
<p>5 Масштаб 1:300</p>			



Инженер 2 категории  
(техническое задание)

М.П. (подпись)

А.А. Шибзулаев  
(подпись)

Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 037671  
от «09» июня 2012г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № \_\_\_\_\_ -001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда  
«Эверест

Коммерческая недвижимость. Аренда»

Адрес участка: г.Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл.5, вл.5, стр.2, 4, 5

Кадастровый номер 77:05:0001001:117

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	9 637
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	550 056 831.20
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 25.12.2008 года)	руб.	8 250 852.47

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1 Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2 Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**Получатель платежа:**

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве  
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120, ОКАТО 45296559000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года ФЛС

№ М-05- \_\_\_\_\_ - 001. НДС не облагается.

**4. Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительст-

Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

#### От Арендодателя:

Начальник Управления регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы

  
 В.В. Солодкин  
 201\_\_ г.  
 М.П.



#### От Арендатора:

Генеральный директор  
 ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»

  
 Ю. И. Леоско  
 201\_\_ г.  
 М.П.



Исполнитель / Executive	<i>[Signature]</i>	дата / date
Контролер / Controller	<i>[Signature]</i>	дата / date
Юридический отдел / Legal department	<i>[Signature]</i>	дата / date
Бухгалтерия / Account department	<i>[Signature]</i>	дата / date

**УРЗ ЮАО**  
 Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью 18 листов  
*2012*  
 Исполнитель: советник Красовская Л.И.  
 Начальник УРЗ ЮАО  
 В.В. Солодов  
 М.П.  
 Генеральный директор  
 ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного зап. паевого инвестиционного фонда «Эверест»  
 Коммерческая недвижимость. Аренда  
 Ю. И. Леонидов  
 М.П.



Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-037671 от «19» ноября 2021 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 09.07.2012 № М-05-037671

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной 16 декабря 2020 года Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», Д.У. Рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Малинина Романа Павловича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761 (с изменениями и дополнениями от 11.03.2020 № 15, от 05.07.2016 № 14, от 29.03.2016 № 13, от 15.10.2015 № 12, от 23.10.2014 № 11, от 05.08.2014 № 10, от 26.12.2013 № 9, от 09.04.2013 № 8, от 04.02.2013 № 7, от 18.10.2012 № 6, от 12.01.2012 № 5, от 07.04.2011 № 4, от 10.06.2010 № 3, от 16.07.2009 № 2), с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 11.11.2021 № 38, п.53), п.1 ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации внести в договор аренды земельного участка от 09.07.2012 № М-05-037671 (далее – Договор), следующие изменения и дополнения:

1.1. На основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о доверительном управлении нежилыми зданиями с кадастровыми номерами 77:05:0001001:1035, 77:05:0001001:1036, 77:05:0001001:1016, 77:05:0001001:1200 (записи государственной регистрации от 17.07.2020 №№ 77:05:0001001:1035-77/051/2020-2, 77:05:0001001:1036-77/051/2020-2, 77:05:0001001:1016-77/051/2020-2, 77:05:0001001:1200-77/051/2020-2) все права и обязанности Арендатора по Договору от имени и в интересах Владельцев инвестиционных паев Рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», Д.У. Рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент».

1.2. Дополнить раздел 7 «САНКЦИИ» Договора пунктами 7.6 и 7.7 следующего содержания:

«7.6. Все штрафы, пени, неустойки, выставленные в отношении Арендатора по настоящему Договору, оплачиваются из собственных денежных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент».

7.7. В случае изменения технико-экономических показателей объекта недвижимого имущества, расположенного на участке, Арендатор уплачивает одновременно Арендодателю штраф.

Размер штрафных санкций определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка по формуле:

Штрафной платеж = ((САПн x ПФ) / Пн) x 1.2 x КСЗУ, где:

САПн – ставка арендной платы, установленная Приложением 3 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (%);

ПФ – фактическая плотность застройки незаконно возведенных площадей, определяемая как соотношение разницы общей площади объекта недвижимого имущества после и до изменения его технико-экономических показателей (в кв.м) к общей площади земельного участка (в кв.м);

Пн – нормативная плотность, определяемая в зависимости от показателя фактической плотности в соответствии с Приложением 3 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

КСЗУ – кадастровая стоимость земельного участка, рассчитанная исходя из фактического использования земельного участка (руб.).

Показатель нормативной плотности используется при расчете штрафных санкций в случае, если показатель фактической плотности составляет менее 0.3.

В случае, если показатель фактической плотности составляет более 0.3, для расчета штрафных санкций используется только значения показателя фактической плотности.

Нижний порог размера штрафного платежа устанавливается в размере не менее 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Указанный штраф подлежит оплате в течение тридцати календарных дней со дня направления Арендодателем Арендатору уведомления об оплате данного штрафа.»

2. Приложение по расчету арендной платы к Договору изложить в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**5. Юридические адреса и реквизиты сторон:****Арендодатель:**

Департамент городского имущества  
города Москвы

Юридический адрес: 123112, г.Москва,  
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1

Почтовый адрес: 123112, г.Москва,  
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1

ИНН 7705031674, КПП 770301001,  
ОГРН 1037739510423  
ОКПО 16412348  
Расчетный счет (ЕКС)  
№ 40102810545370000003  
Л/с № 0307111000450284  
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК  
по г.Москве г.Москва  
БИК 004525988

**Арендатор:**

Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания «АБСОЛЮТ Эссет  
Менеджмент», Д.У. Рентного Закрытого  
паевого инвестиционного фонда  
«Эверест Коммерческая недвижимость.  
Аренда» под управлением Общества с  
ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «АБСОЛЮТ  
Эссет Менеджмент»

Юридический адрес: 119270, г.Москва,  
Лужнецкая наб., д.2/4, стр.4,  
этаж антресоль 4, ком. 27

Почтовый адрес: 119270, г.Москва,  
Лужнецкая наб., д.2/4, стр.4,  
этаж антресоль 4, ком. 27

ИНН 7704493901, КПП 770401001  
ОГРН 1197746393657

Счет доверительного управления:

р/с № 4070710201850000445  
в АО Амстердам Банк

Специальный транзитный счет:

р/с № \_\_\_\_\_  
Корр. счет № 5010710200000000532  
БИК 044525593

**6. Подписи сторон:****От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы



С.Б.Смирнова

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет  
Менеджмент» Д.У. Рентного Закрытого  
паевого инвестиционного фонда  
«Эверест Коммерческая недвижимость.  
Аренда»



Р.П.Малинин

Исп. Трефилов В.В.

Приложение 1 к дополнительному  
соглашению от «19» мая 2021 г.  
к договору аренды земельного участка  
от 09.07.2012 № М-05-037671

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-037671 – 002

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», Д.У. Рентного Замкнутого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»  
Адрес участка: г.Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл.5; вл.5, стр.2, 4, 5  
Кадастровый номер 77:05:0001001:117

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв.м	9 637
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка:* с 01.01.2019	руб.	302 852 362
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата: с 17.07.2020**	руб.	4 542 785,43

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (\*\*) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы, л/с 04732071000)  
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО// УФК по г.Москве г. Москва  
БИК получателя: 004525988  
Счет банка получателя: 40102810545370000003  
Счет получателя: 03100643000000017300  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 914 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года ФЛС  
№ М-05-037671-002. НДС не облагается.

#### 4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и данных Единого государственного реестра недвижимости.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:

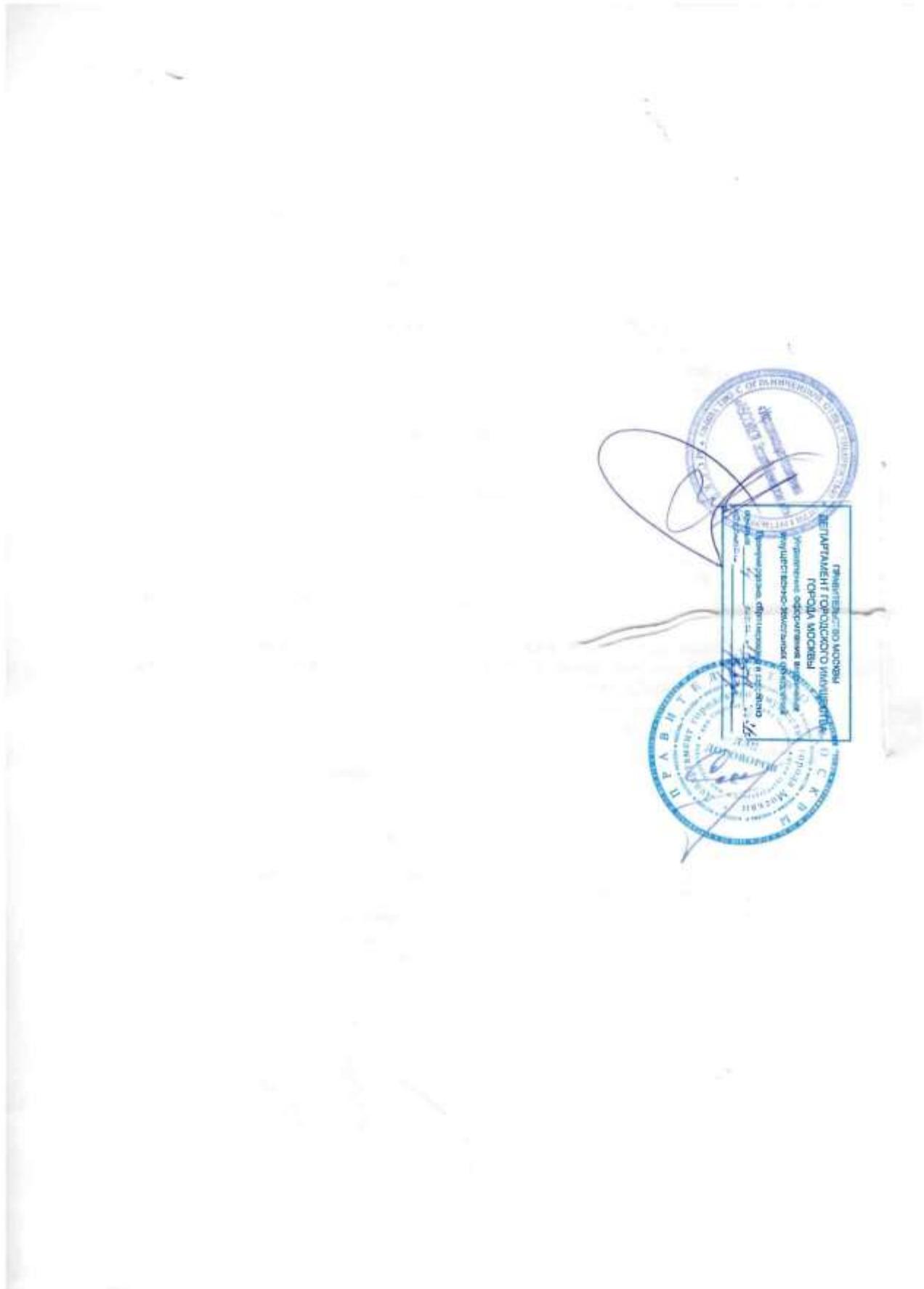
Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

С.Б.Смирнова  
Исп.Трифонов В.В.

##### От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»  
Д.У. Рентного Замкнутого паевого  
инвестиционного фонда «Эверест  
Коммерческая недвижимость. Аренда»

Р.П.Малинин



**19.3. Приложение №3. Копии документов оценочной компании и оценщика**

Форма № Р 5 7 0 0 1

**Федеральная налоговая служба**

**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 "Центр экспертизы собственности"  
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦЭС"  
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"  
(фирменное наименование юридического лица)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата  
(наименование регистрирующего органа)

23	марта	1998	№ 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)	

за основным государственным регистрационным номером 1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5

Дата внесения записи 09 декабря 2002  
(дата) (месяц прописью) (год)

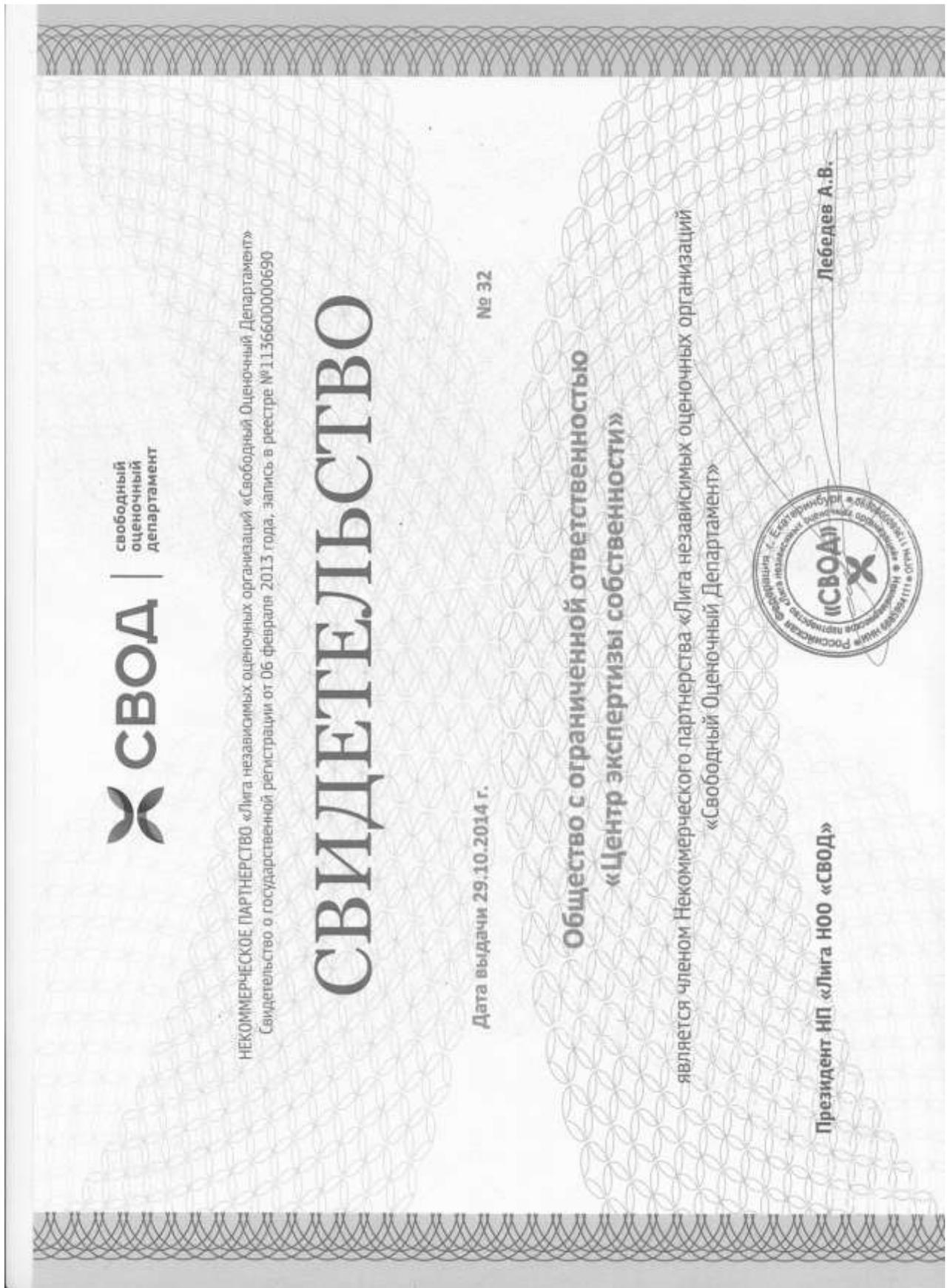
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве

  
Е.И. Кулагина  
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №015862742





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 28, стр. 4  
+7 (495) 087-18-36 факс 7728178835  
info@absolutins.ru e-mail 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-007606/21**

**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 № 022-073-007606/21 от 20.10.2021 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/strahovoye-pravila-farfty/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
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» ноября 2021 г. по «31» октября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащее 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительными (бездействующими) Страхователем 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 Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительными (бездействующими) Страхователем 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 Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Попалова Е.Ю.)

«20» октября 2021 г.

Страхователь:  
ООО «Центр экспертизы собственности»  
Генеральный директор на основании Устава



М.П. (Спирин Е.Ю.)

«20» октября 2021 г.





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 № 022-073-005797/20-1**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005797/20 от 05.10.2020г. (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/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Храмцов Олег Александрович</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 44, кв. 73</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом.</b> <i>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.</i> <i>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.</i>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «01» апреля 2021 г. по «31» марта 2022 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<i>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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</i> <i>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</i> <i>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</i> <i>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</i> <i>- 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.</i> <i>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</i>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</i> <i>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</i> <i>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Храмцов Олег Александрович**

(Храмцов О.А.)

«01» апреля 2021г.

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

Отчет: №7-409



