



ОТЧЕТ №1348-0922

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Дата проведения оценки:

«22» сентября 2022 г.

Дата составления отчета:

«22» сентября 2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №3 от «15» сентября 2022 г. к Договору №46 от «09» сентября 2015 г., заключенному между Заказчиком – ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и Исполнителем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ».

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

Предполагаемое использование результатов оценки – для принятия собственником 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 «22» сентября 2022 г. составляет (округленно):

1 387 089 000 (Один миллиард триста восемьдесят семь миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей без учёта НДС

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

С уважением,
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
(Доверенность № 16 от 08.09.2022 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Пимов В.И.

Пимов В.И.

«22» сентября 2022 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки.

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	77:05:0001001:1035	17 169,10	834 851 931
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	77:05:0001001:1036	8 313,10	404 226 642
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	77:05:0001001:1016	1 345,70	65 435 008
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	77:05:0001001:1200	1 698,20	82 575 419
-	Итого	-	28 526,10	1 387 089 000

Оценщик

Дата составления отчета



Пимов В.И.

«22» сентября 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1 Сведения о заказчике оценки.....	9
3.2 Сведения об оценщике	9
3.3 Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	10
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
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	13
9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 13	
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
10.2 Осмотр объекта оценки.....	14
10.3 Прочие источники информации	14
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
11.1 Имущественные права.....	14
11.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11.4 Износ, устаревания объекта оценки.....	19
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	20
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки	20
11.7 Описание местоположения	20
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	22
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	23
13.1.1 Социально-экономическое положение РФ по состоянию на сентябрь 2022 г.	23
13.2 Информация о социально-экономическом положении региона	25
13.3 Анализ рынка недвижимости	27
13.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	27
13.3.2 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки.....	27
13.3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28

13.3.4 Основные выводы относительно рынка объекта оценки	30
13.4 Ликвидность объекта оценки.....	31
13.5 Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	32
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
14.1 Общие принципы применения подходов к оценке.....	33
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке.....	37
15. ОЦЕНКА ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	38
15.1 Описание методики оценки	38
15.2 Выбор единиц сравнения	38
15.3 Выбор объектов-аналогов	38
15.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	43
15.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу	49
16. ОЦЕНКА ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	52
16.1 Описание методики оценки	52
16.2 Определение арендных платежей	52
16.2.1 Описание методики определения арендных платежей	52
16.2.2 Выбор объектов-аналогов	52
16.2.3 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения ...	56
16.2.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей	62
16.3 Определение чистого операционного дохода	64
16.3.1 Определение потенциального валового дохода.....	64
16.3.2 Определение действительного валового дохода.....	64
16.3.3 Определение операционных расходов.....	65
16.3.4 Определение чистого операционного дохода единого объекта недвижимости	65
16.4 Определение ставки капитализации	65
16.5 Определение стоимости объекта оценки в рамках подхода	66
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	67
17.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	67
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	68
17.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА..	158

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	«22» сентября 2022 г.
Порядковый номер отчета	1348-0922

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Характеристики Объектов оценки (зданий) приведены в Таблице №2
Местонахождение Объекта оценки:	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, д. 5, строен. 4, д. 5, строен. 5
Цель и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия собственником управленческих решений
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость
Дата оценки:	«22» сентября 2022 г.
Собственник Объекта оценки:	Объекты оценки входят в состав активов Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются в соответствии с действующим законодательством РФ относительно оценочной деятельности и стандартами оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Оценка проводится, а Отчет об оценке подготавливается в соответствии с требованиями следующих нормативных документов: Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми действующими на дату оценки дополнениями и изменениями. Федеральные стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года № 297. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 298. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. Использование Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности ССО РОО 2015. Свод стандартов и правил оценки Российского общества, утвержденный Решением Совета РОО. Использование «Свода стандартов оценки» (ССО РОО 2015) при проведении оценки является обязательным для субъектов оценочной деятельности, являющихся членами Российского общества оценщиков.

Допущения, на которых основывается оценка	• Оценка проводится лицами, не заинтересованными в результатах оценки, действующими непредвзято и без предубеждения. • Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам. • При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Лицами, осуществившими оценку, был произведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. • При проведении оценки не использовалась информация о событиях, произошедших после даты оценки. • Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов. • Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем. • Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. • Настоящий Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально. • Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня. • Оценщики не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций. • Предполагается наличие ответственного отношения собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав. • Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные
--	--

	которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации. • Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости. • Стоимость, определенная в Отчете об оценке, определяется по состоянию на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае изменения стоимости имущества, связанного с его износом и устареванием в результате эксплуатации и воздействием природных, социальных и экономических факторов. • Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке. • Лица, осуществляющие оценку, не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. • Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. • Вознаграждение лиц, осуществляющих оценку, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, приведены в Таблице №1 настоящего Приложения № 1
Представление итоговой величины стоимости	После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую справедливую стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного конкретного значения (без указания интервального диапазона).

Таблица 2. Перечень объектов оценки

№	Кад. номер	Площадь, кв.м.	Объект
1	77:05:0001001:1035	17 169,1	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5
2	77:05:0001001:1036	8 313,1	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
3	77:05:0001001:1016	1 345,7	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
4	77:05:0001001:1200	1 698,2	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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»
Сокращенное наименование	ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Дата государственной регистрации	01.09.2003г.
ОГРН	1197746393657
Адрес места нахождения	119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж антресоль 4, комн. №27
ИНН	7704493901
КПП	770401001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Пимов Владислав Игоревич
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 109469, г. Москва, ул. Братиславская, д. 30, кв. 88
Номер контактного телефона оценщика	+7 (964) 774-82-85
Адрес электронной почты оценщика	info@finaudit-ocenka.ru
Образование	Диплом о высшем образовании Федеральное Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет «МЭИ», 15.06.2017 г.; рег. № 49361 от 05.07.2017 г. Диплом о профессиональной переподготовке Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 29.11.2018 г., рег.№ 050946 от 05.12.2018 г.
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – № 033105-1 от 18.03.2022 г. Оценка движимого имущества – № 033981-2 от 29.07.2022 г. Оценка бизнеса – №017775-3 от 06.12.2019 г.
ИНН	772087044053
СНИЛС	159-928-644 36
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-008044/22 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Пимов Владислав Игоревич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 01.04.2022 г. – 31.03.2023 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», ИНН 4205113531, ОГРН 1064200005198, рег. № 1343 от 16 апреля 2019 г.
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №3/22 от 01 сентября 2022 г. между работодателем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и работником – Пимов Владислав Игоревич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Сокращенное наименование	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Место нахождения	109469, г. Москва, ул. Братиславская, д. 30, кв. 88
Почтовый адрес	109469, г. Москва, ул. Братиславская, д. 30, кв. 88
Государственная регистрация	Свидетельство №499/к (16:50:03), выдано Государственной регистрационной палатой при министерстве юстиции Республики Татарстан Казанский филиал №1 – 21.10.1998 г.
ОГРН	1021602837937 от 10.11.2002 г.
Генеральный директор	Данилова Евгения Вячеславовна
Телефон / факс	+7 (964) 774-82-85
Интернет-сайт	www.http://finaudit-ocenka.ru
Электронная почта	info@finaudit-ocenka.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-007605/21
Страховщик	ООО "Абсолют Страхование"
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 01 ноября 2021 г. по 31 октября 2022 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».
Свидетельство	№63 от 03.08.2015 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ	
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х Оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание	Дополнительное соглашение №3 от «15» сентября 2022 г. к Договору №46 от «09» сентября 2015 г.
Заказчик	ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Исполнитель	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

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

- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв. м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035;
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8 313,1 кв. м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036;
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1 345,7 кв. м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016;
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1 698,2 кв. м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200

Подробное описание имущества приведено в разделе 11.3 настоящего Отчета.

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

Доходный подход	1 146 792 000 руб. без учета НДС
Сравнительный подход	1 627 385 000 руб. без учета НДС
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость, руб. без учёта НДС	1 387 089 000 (Один миллиард триста восемьдесят семь миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей без учёта НДС
Справедливая стоимость, руб. с учётом НДС	1 664 506 800 (Один миллиард шестьсот шестьдесят четыре миллиона пятьсот шесть тысяч восемьсот) рублей с учётом НДС

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- Все объекты, оцениваемые в настоящем Отчете, рассматриваются как единый лот.

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:

- Выписки из ЕГРН;
- Договор аренды земельного участка с Дополнительным соглашением.

Копии предоставленных документов приведены в Приложении № 2 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 3. 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 4. 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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.

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

Таблица 6. Сведения об объекте оценки общей площадью 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	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	https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza

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

Таблица 7. 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	https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Таблица 8. 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	

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	1974	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

Наличие перепланировок/реконструкций

Таблица 9. Сведения о перепланировках

Показатель	Значение
Наличие переустройства и переоборудования помещения, не согласованных установленном порядке	нет
Характер переустройства и/или переоборудования	-

Источник информации: Данные Заказчика

Сведения о земельном участке

Таблица 10. Основные характеристики земельного участка

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Земельный участок	Договор аренды
Вид права	Право аренды	Договор аренды
Кадастровый номер земельного участка	77:05:0001001:117	Договор аренды
Адрес	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., вл. 5; вл. 5, стр. 2, 4, 5	Договор аренды
Площадь земельного участка, кв. м	9 637,0	Договор аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов	Договор аренды
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)	Договор аренды
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	715 876 642,66	Данные публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

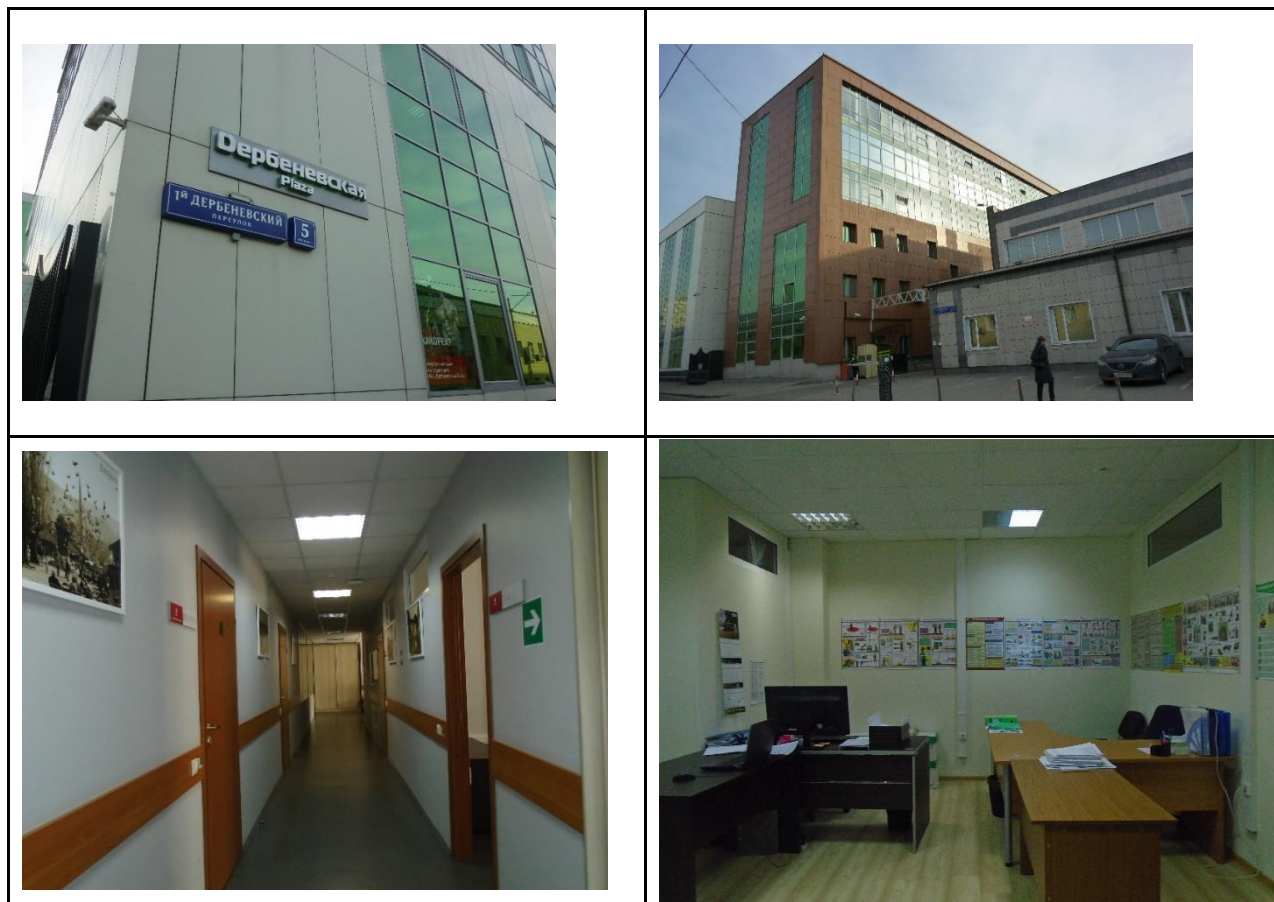
Территория и парковка

Таблица 11. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да
Наличие ограждения территории	Нет
Наличие охраны	Да
Наличие парковки	Да

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Фотографии объекта оценки.



Источник информации: Данные Заказчика

Транспортная доступность.

Расположение объекта оценки отличается хорошей транспортной доступностью

11.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объекты недвижимости находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

Физический износ.

Таблица 12. 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 ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

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

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание не выявлены.

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

Общие сведения

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

Характеристики местоположения.

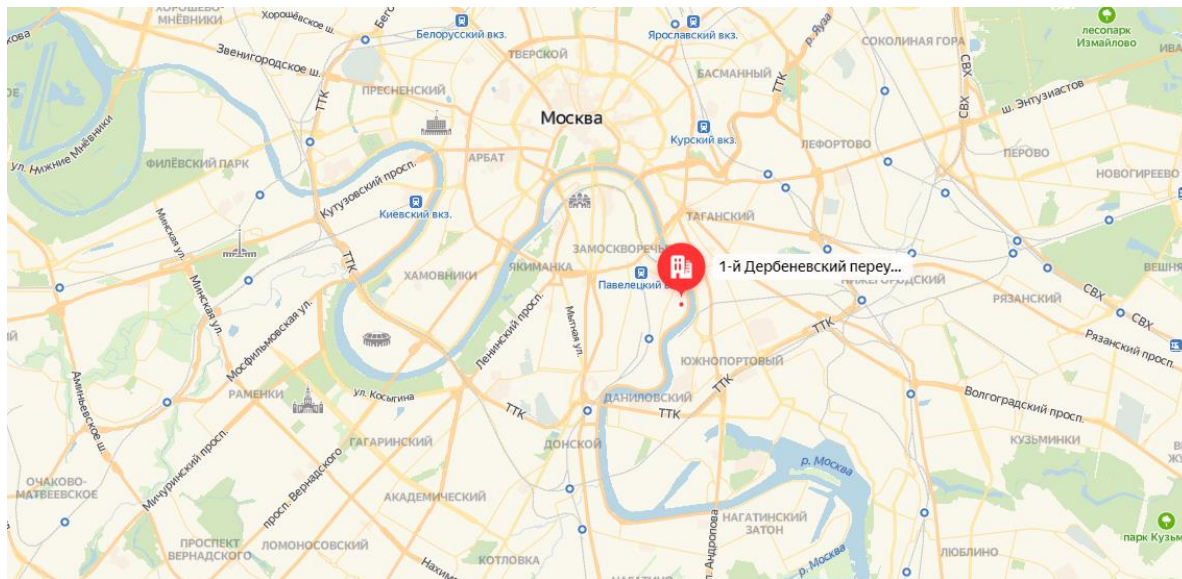
Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
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

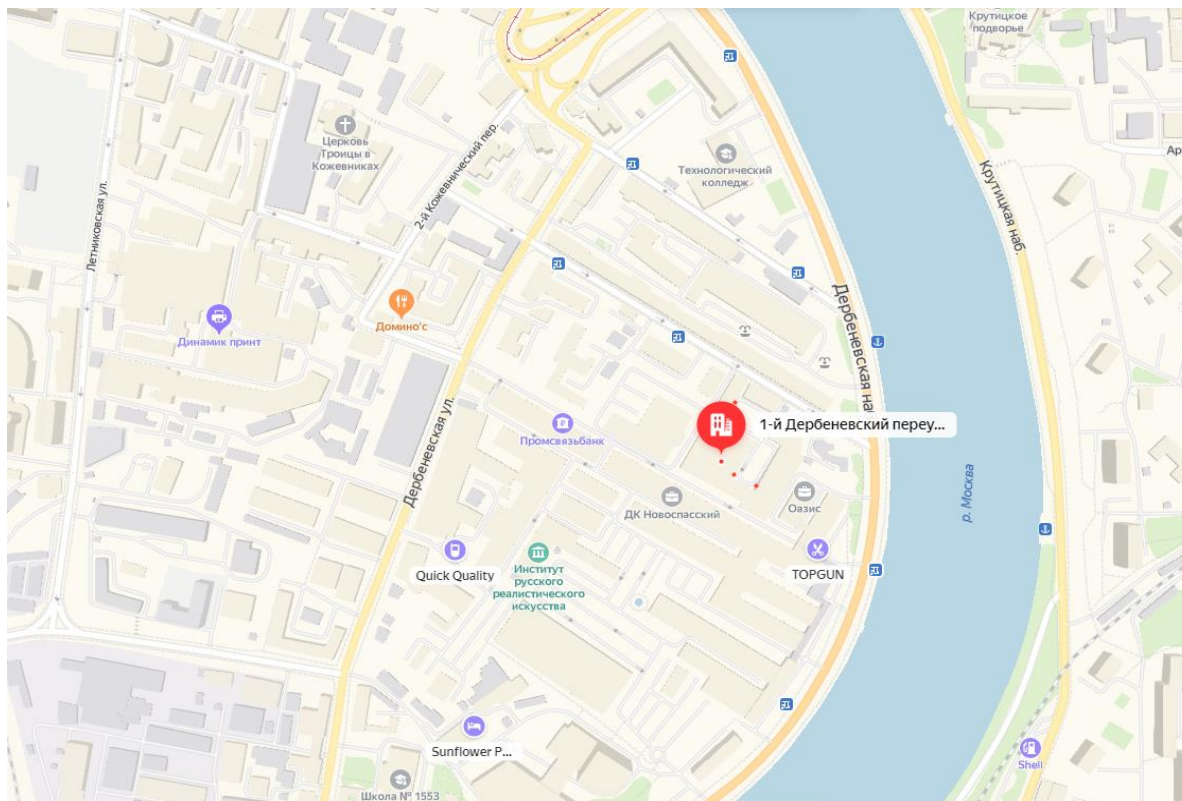
Источник: Выписки из ЕГРН; Анализ Оценщика по данным публичных карт

Расположение объекта оценки на карте

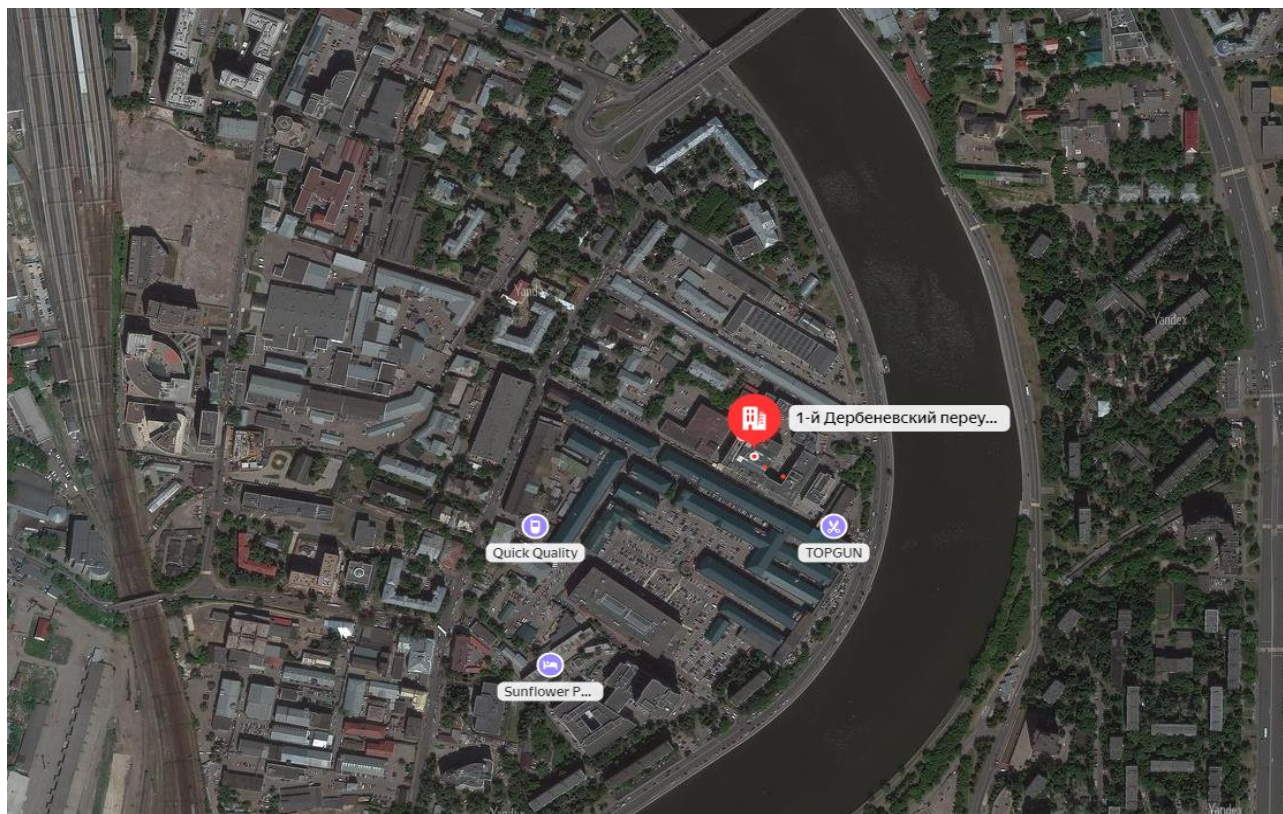
Карта 1. Местоположение объектов недвижимости на карте населенного пункта (мелкий масштаб).



Карта 2. Местоположение объектов недвижимости на карте населенного пункта (крупный масштаб).



Карта 3. Местоположение объектов недвижимости на карте населенного пункта (вид со спутника).



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 благоприятное для объектов коммерческого назначения.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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 является их использование в качестве зданий офисного назначения.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

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

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

13.1.1 Социально-экономическое положение РФ по состоянию на сентябрь 2022 г.¹

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

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

Инфляция: В сентябрьском опросе медианный прогноз инфляции снизился на 2,1 п.п. до 12,9% на 2022 год. Аналитики также незначительно снизили прогноз на 2023 год до 6,0% (на 0,1 п.п.) и на 2024 год до 4,0% (на 0,2 п.п.) и ожидают, что далее инфляция будет оставаться на цели.

Ключевая ставка: Медианный прогноз средней ключевой ставки за 2022 год снизился на 0,5 п.п. до 10,5% годовых. Ожидания на 2023 год снизились на 0,7 п.п. до 6,8% годовых, на 2024 год –

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

на 0,4 п.п. до 6,1% годовых, на 2025 год – на 0,3 п.п. до 5,7% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки снизилась на 0,5 п.п. до 6,0% годовых.

ВВП: Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2022 год с –6,0% до –4,2%, при этом снизив прогноз роста на 2023 год с –1,3% до –1,8%. Прогноз на 2024 год повышен с 1,5% до 1,7%. Прогнозный уровень ВВП на 2025 год по сравнению с июльским опросом понижен на 0,2 п.п. до 1,6%. Это означает, что по мнению аналитиков ВВП в 2025 году будет ниже уровня 2021 года на 2,8%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна – 1,5%.

Уровень безработицы: Аналитики ожидают роста безработицы до 4,9% на конец 2022 года (–0,7 п.п. к июльскому опросу) и ее сохранения на том же уровне на конец 2023 года (–0,6 п.п. к июльскому опросу). В 2024 году безработица снизится до 4,5% (–0,5 п.п.), в 2025 году – до 4,3% (–0,2 п.п.).

Номинальная зарплата: Медианный прогноз роста на 2022 год увеличился на 0,4 п.п. до 10,4%. Прогнозы на 2023-2025 годы практически не изменились – 7,0%, 6,3% (–0,1 п.п.) и 6,0% соответственно.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2022-2024 годы повышен. Заметно выросли ожидания на 2022 и 2023 годы – до 566 млрд долл. и 480 млрд долл. (с 520 и 452 млрд долл. соответственно). Пересмотры прогнозов на 2024-2025 годы более умеренные – до 445 млрд долл. (+6 млрд долл.) и 436 млрд долл. (–5 млрд долл.). Таким образом, согласно прогнозам аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 21% ниже, чем в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Аналитики не ожидают восстановления стоимостных объемов импорта до уровня 2021 года до конца прогнозного горизонта. Однако прогноз на 2022-2024 годы повышен на 10-13 млрд долл. в сравнении с июльским опросом. По прогнозу аналитиков, в 2022 году импорт составит 313 млрд долл., в 2023 году – 332 млрд долл., в 2024 году – 350 млрд долл. Прогноз на 2025 год понижен на 17 млрд долл. до 353 млрд долл., что на 7% ниже, чем в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают в целом более крепкий рубль на всем прогножном горизонте в сравнении с июльским опросом, с тенденцией постепенного ослабления. Прогноз аналитиков на 2022 год – 69,4 рубля за доллар, на 2023 год – 73,1 рубля за доллар, на 2024 год – 75,3 рубля за доллар и на 2025 год – 79,7 рубля за доллар.

Рисунок 1. Показатели сентября 2022 г.

	2021 (факт)	2022	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	12,9 (15,0)	6,0 (6,1)	4,0 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,5 (11,0)	6,8 (7,5)	6,1 (6,5)	5,7 (6,0)
ВВП (%, г/г)	4,7	–4,2 (–6,0)	–1,8 (–1,3)	1,7 (1,5)	1,6 (1,8)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	4,9 (5,6)	4,9 (5,5)	4,5 (5,0)	4,3 (4,5)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	9,8	10,4 (10,0)	7,0 (7,0)	6,3 (6,4)	6,0 (6,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	566 (520)	480 (452)	445 (439)	436 (441)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	379	313 (300)	332 (322)	350 (340)	353 (370)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	69,4 (70,4)	73,1 (75,0)	75,3 (80,0)	79,7 (80,0)

* В скобках – результаты опроса в июле 2022 года.

Даты проведения опроса: 31 августа – 6 сентября 2022 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 26 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина

13.2 Информация о социально-экономическом положении региона

Таблица 14. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2022 ГОДА

	Июль 2022 г.	В % к		Январь - июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к		январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
					июлю 2020 г.	июню 2021 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	96,4	99,6	106,1	142,5	104,0	133,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	148658,7	95,7	90,7	133,8	182,0 ²⁾	92,5 ²⁾	157,9 ²⁾
обрабатывающие производства	804191,4	98,3	106,2	111,1	166,3 ²⁾	97,3 ²⁾	173,4 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	55340,2	106,7	99,9	100,0	101,8 ²⁾	97,0 ²⁾	113,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	13680,9	93,8	85,6	101,8	145,2 ²⁾	86,8 ²⁾	156,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	146622,8	116,5	103,7	103,5	111,7 ³⁾	98,4 ³⁾	132,2 ³⁾

	Июль 2022 г.	В % к		Январь - июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к		январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
					июлю 2020 г.	июню 2021 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	529,8	171,6	104,1	99,5	145,1	27,8	146,9
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ²⁽³⁾	1917764,0	x	x	x	x	x	125,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	462562,1	84,6	99,1	94,4	101,5	102,8	112,3
Оборот общественного питания, млн рублей	31016,5	92,1	103,7	99,5	124,4	106,2	149,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	223911,1	99,9	101,6	107,7	152,2	98,9	128,0
Индекс потребительских цен, %	x	114,6	99,6	113,1	105,2	100,1	104,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	32,7	80,9	98,6	x	19,3	96,3	x
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	123688,2	111,6	108,7	111,6	110,0	103,0	110,1
реальная	x	96,9	108,5	98,9	104,3	102,3	105,0

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июле%202022%20года».pdf>

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта 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.

13.3 Анализ рынка недвижимости

13.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – офисные помещения;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва.

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, Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 15. Цены предложения помещений* офисного назначения по классам. Москва, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
A	73 958	1 246 580	338 570	-4%	409 648
B+	43 774	813 571	200 376	1%	193 765
B-	43 674	717 391	173 211	-2%	163 859
C	47 373	373 500	117 047	-1%	118 562
Особняк**	95 372	762 016	309 574	-9%	300 894
* Без учета ОСЗ. **Минимальное количество предложений.					

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452.html>

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.

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись: <http://www.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://www.domofond.ru>; <https://move.ru>; <https://www.beboss.ru> и др.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – офисные помещения;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва.

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.

Объекты	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС
Офисные здания	15	30 000+	30 000	140 000	85 000

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

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

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

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Statirelt;
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2021 г.;
- ABN-GROUP;
- Другие источники (указываются непосредственно в местах цитирования).

Арендные ставки

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

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину

площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

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

Операционные расходы

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

Таблица 17. Структура операционных расходов.²

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнашиваемых элементов недвижимости

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.

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.

² Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022.- стр. 103

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Местоположение и окружение

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

Площадь

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Техническое состояние

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

13.3.4 Основные выводы относительно рынка объекта оценки

Динамика рынка, тенденции и прогнозы

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований динамики рынка и колебаний цен, относящихся к сегменту рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Общими тенденциями рынка недвижимости в настоящий момент являются: снижение цен, снижение или замораживание арендных ставок, увеличение скидок на уторговывание, и тому подобные явления, отражающие негативное влияние политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Спрос

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках спроса на сегменте рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что игроки рынка предпочитают не декларировать свои намерения о спросе на покупку или, съём объектов недвижимости.

Предложение, объем продаж, емкость рынка

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований предложения, объема продаж и емкости сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Мотивации покупателей и продавцов

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

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

13.4 Ликвидность объекта оценки

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

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

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

Таблица 18. Определение срока экспозиции объекта оценки.

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

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	-

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

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 Общие принципы применения подходов к оценке

Сравнительный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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.

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

14.2 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 о применении затратного подхода к оценке трансформаторной подстанции.

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

15. ОЦЕНКА ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

15.1 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.

15.2 Выбор единиц сравнения

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

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.

15.3 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

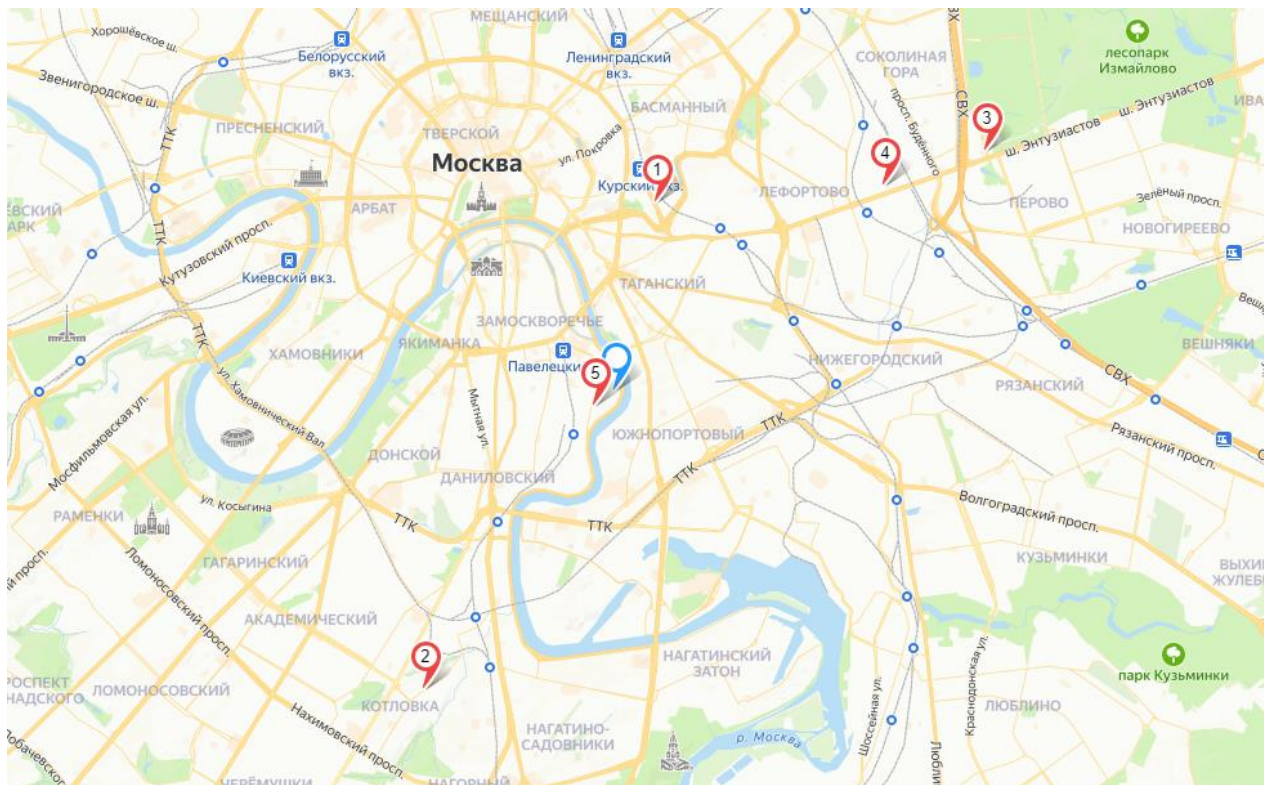
- Тип – отдельно стоящее здание;
- Вид использования – офисное;
- Местоположение – г. Москва.

Таблица 19. Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав (ОКС)	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав (ЗУ)	Право аренды на 49 лет/ нет	Право аренды на 49 лет/ нет	Право аренды на 49 лет/ нет	Право аренды на 49 лет/ нет	Право аренды на 49 лет/ нет	Право аренды на 49 лет/ нет
Адрес	г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Костомаровский пер., 3С12	Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Нагорная ул., 20К1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 16	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 21	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между Садовым кольцом и ТТК
Ближайшая станция метрополитена	Павелецкая	Чкаловская	Нагорная	Шоссе Энтузиастов	Авиамоторная	Павелецкая
Расстояние до метро (мин. пешком)	18 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	до 5 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)
Расположение относительно красной линии	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии крупной магистральной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Класс зданий	В+	В	В	В	В	А
Общая площадь кв. м	28 526,1	28 775,0	7 133,0	3 567,0	10 700,0	3 381,2

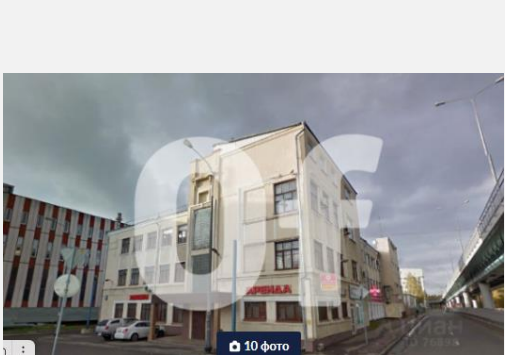
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Техническое состояние	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	3 000 000 000	595 000 000	340 000 000	992 424 311	510 000 000
Учет НДС в цене	без учета НДС	с учётом НДС	с учётом НДС	с учётом НДС	с учётом НДС	с учётом НДС
Цена предложения, руб./кв.м	-	104 257	83 415	95 318	92 750	150 834
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/269343126/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170163011/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278420859/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265089330/	https://www.cian.ru/sale/commercial/261871548/
Контактный телефон	-	8 909 693 80 25	8 965 244 36 51	8 964 559 71 27	8 909 693 80 25	8 985 253 38 70

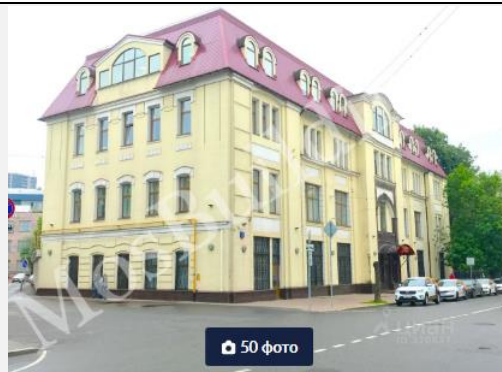
Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Карта 4. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.³

³ <https://yandex.ru/map-constructor/>

Таблица 20. Фотографии объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

Объект оценки		
Аналог №1	 12 фото	 12 фото
Аналог №2	 26 фото	 26 фото
Аналог №3	 10 фото	

Аналог №4	 10 фото	 10 фото
Аналог №5	 50 фото	 50 фото

15.4 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 НДС.

Данная поправка отражает тот факт, что цены предложений о продаже объектов могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов цены по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Согласно статье первого вице-президента РОО Козыря Ю.В. «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества»⁴, «...с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух его/ее рыночных стоимостей)». Таким образом, Оценщик принимает цены предложений с учетом НДС вне зависимости от системы налогообложения потенциального продавца / покупателя.

Формула⁵ для определения корректировки в денежной форме в общем виде:

$$K_i = -(C_{\text{еон}}^i - C_{\text{зз}}) \times \frac{0,2}{1,2}, \text{ где: } *$$

K_i – денежная корректировка на НДС;

$C_{\text{еон}}^i$ – доля единого объекта недвижимости до поправки на НДС (составляет 1);

$C_{\text{зз}}$ – доля стоимости земельного участка, относящегося к объекту недвижимости.

⁴ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

⁵ <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-07.pdf>

*Необходимо учитывать права на земельный участок объекта оценки и всех аналогов с целью приведения расчета корректировки к единой базе.

Таблица 21. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,34	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	0,16

Источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2896-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

Поскольку земельный участок предназначен для размещения коммерческого объекта, обеспечен всеми инженерными коммуникациями, размер корректировки составляет: $-\frac{0,2}{1,2} \times (1 - 0,22) = -13\%$.

2. 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.

Размер корректировки определяется согласно данным Statrilt.

Таблица 22. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,53	9,52	18,69
Офисные особняки	12,86	5,93	19,21

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Учитывая значительную площадь объекта, корректировка принимается в размере -14,42%.

3. 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, данная корректировка не применялась.

4. 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, данная корректировка не применялась.

5. 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.

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда.

Оценщик исходит из допущения, что все доли в праве на участок при их совместной продаже будут реализованы по согласию всех собственников. Согласно данным Statrict⁶ в данном случае корректировка на вид передаваемых имущественных прав не требуется.

Таблица 23. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,70	0,92	0,78

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.

Корректировка для анализируемых объектов на местоположение в зависимости от удаленности (расстояния) до ближайшей станции метрополитена, от района расположения и положения относительно красной линии.

В случае различия по районам расположения корректировка вносится на основании данных ABN-Consult⁷.

⁶ <https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2891-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

⁷ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Таблица 24. Корректировка на район расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,17

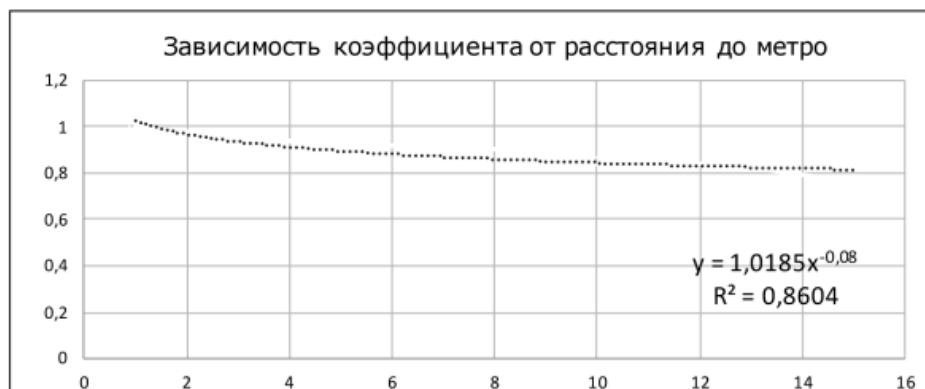
Корректировка для анализируемых объектов на местоположение в зависимости от удаленности (расстояния) до ближайшей станции метрополитена вносилась на основании данных ABN-Consult8.

Таблица 25 Корректировка на удаленность от 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

В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

Рисунок 2 Зависимость коэффициента от расстояния до метро



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

⁸ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

где

у – коэффициент корректировки на удаление от станции метрополитена;

х – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.

В случае различия по положению относительно красной линии величина корректировки определена на основании данных информационно-аналитического портала ABN-Consult⁹, как отношение коэффициента выражающего расположение объекта оценки к коэффициенту для объекта аналога.

Таблица 26 Корректировка расположения относительно первой линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,09	1,06	1,15

Итоговое значение корректировки определяется произведением промежуточных.

Таблица 27 Итоговое значение корректировки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1. Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между Садовым кольцом и ТТК
Коэффициент корректировки	0,91	0,91	0,83	0,83	0,83	0,91
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	0,0%	9,6%	9,6%	9,6%	0,0%
2. Расстояние до метро (мин. пешком)	18 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	до 5 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)
Коэффициент корректировки	0,8082	0,9100	0,8400	1,0000	0,9100	0,8400
Размер промежуточной корректировки №2, %	-	-11,2%	-3,8%	-19,2%	-11,2%	-3,8%
3. Расположение относительно красной линии	На первой линии не крупной второстепенной улицы	На первой линии крупной магистральной улицы	На первой линии не крупной второстепенной улицы	На первой линии не крупной второстепенной улицы	На первой линии не крупной второстепенной улицы	На первой линии не крупной второстепенной улицы

⁹ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коэффициент корректировки	1,09	1,25	1,09	1,09	1,09	1,09
Размер промежуточной корректировки №3, %	-	-12,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Размер итоговой корректировки, %	-	-22,6%	5,4%	-11,4%	-2,7%	-3,8%

7. 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 все аналоги не имеют существенных отличий по данному параметру, корректировка не требуется.

8. 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 все аналоги имеют коммерческий вид использования, корректировка не требуется.

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 28. 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»

Таблица 29. Корректирующие коэффициенты

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Класс зданий	B+	B	B	B	B	A
Коэффициент	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-16,0%

10. Корректировка на площадь.

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

Корректировка для цен аналогов была определена на основании справочника оценщика недвижимости по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{1,8202 \times S_o^{-0,143}}{1,8202 \times S_a^{-0,143}} - 1 \right) \times 100\%$$

K_p – корректировка на площадь, %.

S_a – площадь объекта-аналога;

S_o – площадь объекта оценки.

Таблица 30. Расчет корректировок на различие в площади.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	28 526,10	28 775,00	7 133,00	3 567,00	10 700,00	3 381,20
Коэффициент корректировки	0,4198	0,4193	0,5118	0,5651	0,4830	0,5695
Размер корректировки, %	-	0,1%	-18,0%	-25,7%	-13,1%	-26,3%

11. Корректировка на различие в составе коммуникаций.

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

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

12. Корректировка на техническое состояние.

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных работ.

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

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

Отсутствуют.

15.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где $C_1; C_2; C_n$ – стоимость сопоставимых объектов, $K_1; K_2; K_n$ – весовой коэффициент аналогов.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (единого объекта недвижимости) в рамках сравнительного подхода.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	3 000 000 000	595 000 000	340 000 000	992 424 311	510 000 000
-	Общая площадь, кв.м	28 775,00	7 133,00	3 567,00	10 700,00	3 381,20
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	104 257	83 415	95 318	92 750	150 834
1	Корректировка на НДС	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Скорректированная удельная цена	90 704	72 571	82 927	80 693	131 226
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,42%	-14,42%	-14,42%	-14,42%	-14,42%
	Скорректированная удельная цена	77 624	62 106	70 969	69 057	112 303
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	77 624	62 106	70 969	69 057	112 303
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	77 624	62 106	70 969	69 057	112 303
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	77 624	62 106	70 969	69 057	112 303
6	Корректировка на местоположение и окружение	-22,6%	5,4%	-11,4%	-2,7%	-3,8%
	Скорректированная удельная цена	60 081	65 460	62 879	67 192	108 035
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	60 081	65 460	62 879	67 192	108 035
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	60 081	65 460	62 879	67 192	108 035
9	Корректировка на класс здания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-16,0%
	Скорректированная удельная цена	60 081	65 460	62 879	67 192	90 749
10	Корректировка на площадь	0,1%	-18,0%	-25,7%	-13,1%	-26,3%
	Скорректированная удельная цена	60 141	53 677	46 719	58 390	66 882
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	60 141	53 677	46 719	58 390	66 882
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	60 141	53 677	46 719	58 390	66 882
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	60 141	53 677	46 719	58 390	66 882
-	Коэффициент вариации, %	13%				
-	Общая коррекция, %	-42,3%	-35,7%	-51,0%	-37,0%	-55,7%
-	Валовая коррекция, %	50,1%	50,8%	64,5%	43,2%	73,5%
-	Удельный вес аналога, %	21,72%	21,42%	16,87%	25,19%	14,80%
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб./кв.м без учета НДС	57 049				
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.	28 526,10				
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 627 385 000				

Таким образом, справедливой стоимостью объекта оценки (единого объекта недвижимости), рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на «22» сентября 2022 г. составляет 1 627 385 000 руб. без учета НДС.

16. ОЦЕНКА ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

16.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

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

16.2 Определение арендных платежей

16.2.1 Описание методики определения арендных платежей

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

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

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

16.2.2 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 – встроенное помещение (в рамках подхода);
- Вид использования – офисное;
- Местоположение – г. Москва.

Таблица 32. Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 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	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Кожевнический пер., 6С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Шлюзовая наб., 6С4	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 7С1
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК
Ближайшая станция метрополитена	Павелецкая	Пролетарская	Павелецкая	Павелецкая	Павелецкая	Павелецкая
Расстояние до метро (мин. пешком)	18 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)
Расположение относительно красной линии	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объектов	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное 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)	318,0	581,0	348,0	374,0	480,0
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.	Общее техническое состояние – хорошее. Стандартная внутренняя отделка.
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	16 000	14 001	16 000	15 000	14 500
Порядок уплаты НДС	без учета НДС	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату	Коммунальные и эксплуатационные платежи	Коммунальные расходы	Коммунальные расходы	Коммунальные расходы	Коммунальные расходы	Нет
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/273811602/	https://www.cian.ru/rent/commercial/275322706/	https://www.cian.ru/rent/commercial/278251034/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272048006/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276870745/
Контактный телефон	-	8 909 693 80 25	8 909 693 80 25	8 964 795 62 46	8 916 673 41 99	8 909 934 25 12

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

Карта 5. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.10

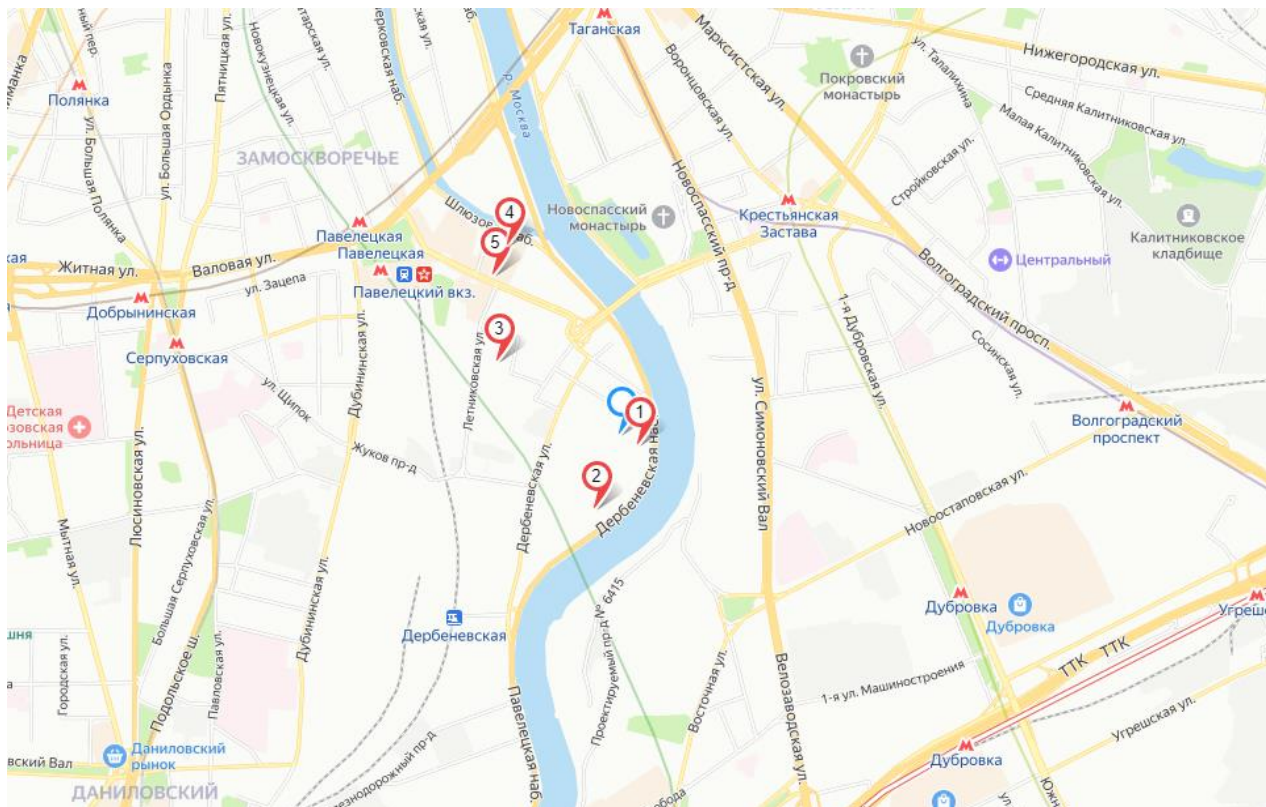
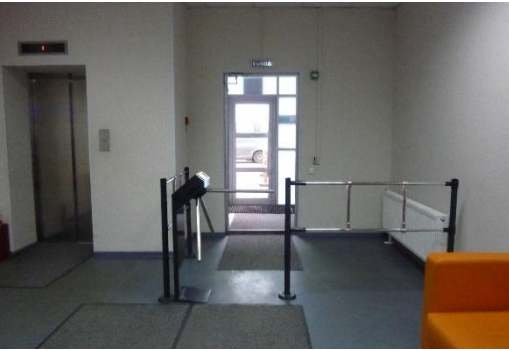
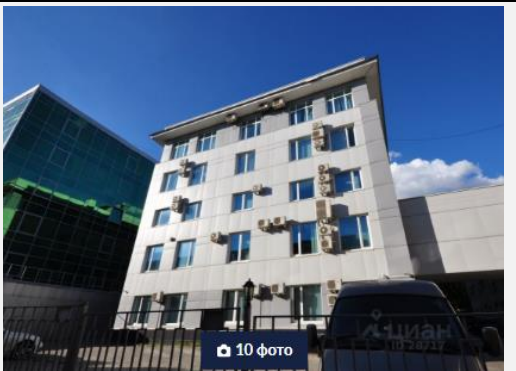
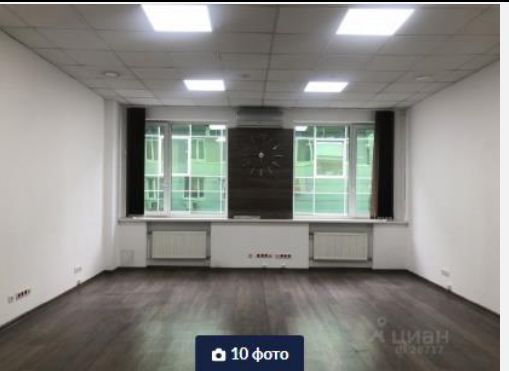
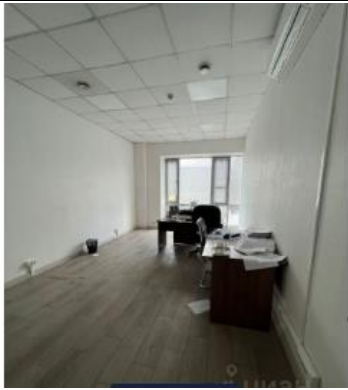
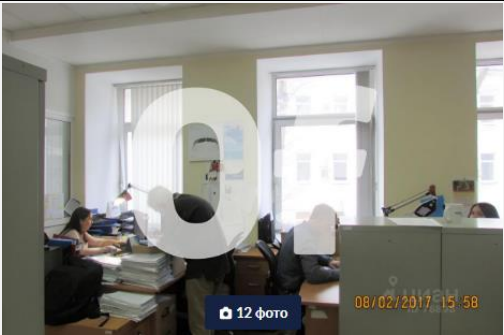


Таблица 33. Фотографии объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

Объект оценки		
Аналог №1		

¹⁰ <https://yandex.ru/map-constructor/>

Аналог №2	 15 фото	
Аналог №3	 12 фото	 12 фото 08/02/2017 15:58
Аналог №4	 21 фото	 21 фото
Аналог №5	 16 фото	 16 фото ID 29295272

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

Согласно статье первого вице-президента РОО Козыря Ю.В. «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества»¹¹, «...с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух его/ее рыночных стоимостей)». Таким образом, Оценщик принимает предложенные ставки аренды с учетом НДС вне зависимости от системы налогообложения потенциального арендодателя / арендатора.

Таким образом корректировка на НДС составляет 20% для каждого объекта-аналога.

2. Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату.

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

В случае различия по данному параметру корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости "Операционные расходы для коммерческой недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А. 2022

Таблица 34. Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Таблица 35. Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение относительно красной линии	Коммунальные и эксплуатационные платежи	Коммунальные расходы	Коммунальные расходы	Коммунальные расходы	Коммунальные расходы	Нет

¹¹ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка, %	-	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	0,0%

3. Корректировка на торг (скидку) к арендной ставке.

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

Размер корректировки определяется согласно данным ABN-Consult.

Таблица 36. Корректировка на торг (скидку) к арендной ставке предложений

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

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Учитывая значительную площадь объекта, корректировка принимается в размере -16,35%.

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

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

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

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

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

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

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

7. Корректировка на местоположение и окружение.

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

Корректировка для анализируемых объектов на местоположение в зависимости от удаленности (расстояния) до ближайшей станции метрополитена, от района расположения и положения относительно красной линии.

В случае различия по районам расположения корректировка вносится на основании данных ABN-Consult12.

Таблица 37. Корректировка на район расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,17

Корректировка для анализируемых объектов на местоположение в зависимости от удаленности (расстояния) до ближайшей станции метрополитена вносилась на основании данных ABN-Consult13.

Таблица 38 Корректировка на удаленность от метро

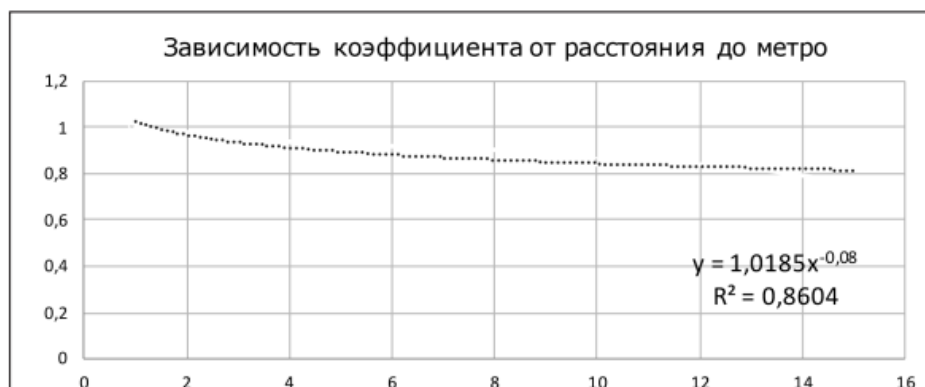
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	до 5 мин	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,84	0,93	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,78	0,86	0,93	1,00

В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

¹² <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

¹³ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Рисунок 3 Зависимость коэффициента от расстояния до метро



* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

где

y – коэффициент коррективки на удаление от станции метрополитена;

x – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.

В случае различия по положению относительно красной линии величина коррективки определена на основании данных информационно-аналитического портала ABN-Consult¹⁴, как отношение коэффициента выражающего расположение объекта оценки к коэффициенту для объекта аналога.

Таблица 39 Коррективка расположения относительно первой линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,09	1,06	1,15

Итоговое значение коррективки определяется произведением промежуточных.

Таблица 40 Итоговое значение коррективки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1. Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК
Коэффициент коррективки	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91

¹⁴ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2. Расстояние до метро (мин. пешком)	18 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)
Коэффициент корректировки	0,8082	0,8400	0,8400	0,9100	0,9100	0,9100
Размер промежуточной корректировки №2, %	-	-3,8%	-3,8%	-11,2%	-11,2%	-11,2%
3. Расположение относительно красной линии	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы
Коэффициент корректировки	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
Размер промежуточной корректировки №3, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Размер итоговой корректировки, %	-	-3,8%	-3,8%	-11,2%	-11,2%	-11,2%

8. 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 все аналоги имеют коммерческий вид использования, корректировка не требуется.

9. 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 все аналоги имеют сопоставимый класс здания, корректировка не требуется.

10. Корректировка на класс зданий.

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

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

11. Корректировка на отдельный вход.

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

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

12. Корректировка на площадь.

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

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась

13. Корректировка на различие в составе коммуникаций.

Данная поправка отражает тот факт, что на ставку аренды объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку оцениваемые объекты и аналоги не различаются по данному параметру, корректировка не требуется.

14. Корректировка на техническое состояние.

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

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

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

Отсутствуют.

16.2.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}, \text{ где } C_1; C_2; C_m - \text{стоимость сопоставимых объектов, } K_1; K_2; K_n - \text{весовой коэффициент аналогов.}$$

.

Таблица 41. Расчет рыночной арендной ставки.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	16 000	14 001	16 000	15 000	14 500
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	12 800	11 201	12 800	12 000	11 600
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	11 021	9 644	11 021	10 332	11 600
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-16,35%	-16,35%	-16,35%	-16,35%	-16,35%
	Скорректированная арендная ставка	9 219	8 067	9 219	8 643	9 703
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 219	8 067	9 219	8 643	9 703
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	9 219	8 067	9 219	8 643	9 703
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 219	8 067	9 219	8 643	9 703
7	Корректировка на местоположение и окружение	-3,8%	-3,8%	-11,2%	-11,2%	-11,2%
	Скорректированная арендная ставка	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
10	Корректировка на класс здания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
11	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
13	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
14	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	8 869	7 760	8 186	7 675	8 616
-	Коэффициент вариации, %	6%				
-	Общая коррекция, % (без учета к-ки на НДС)	-30,7%	-30,7%	-36,0%	-36,0%	-25,7%
-	Валовая коррекция, %	54,1%	54,1%	61,5%	61,5%	47,6%
-	Удельный вес аналога, %	20,425%	20,425%	17,968%	17,968%	23,214%
-	Итого справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	8 246				

16.3 Определение чистого операционного дохода

16.3.1 Определение потенциального валового дохода

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

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

Изучив техническую документацию, Оценщик пришёл к выводу что объект оценки имеет значительную долю вспомогательных помещений. Таким образом, коэффициент арендопригодной площади принимается по средней границе интервала в размере 0,82.

Таблица 42. Коэффициент 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	1,07	1,16	1,12	0,85	0,93	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	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	1,16	<u>0,82</u>	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,98	0,92

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2884-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2022-goda>

16.3.2 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 принимается на уровне **10,9%** согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 43. Потери от недозагрузки

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л.А. 2021

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.

16.3.3 Определение операционных расходов

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

Учитывая класс объекта оценки, уровень операционных расходов принят в размере **18,1% от потенциального валового дохода** согласно данным Справочника оценщика недвижимости "Операционные расходы для коммерческой недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А. 2022 г.

Таблица 44. Среднерыночный уровень операционных расходов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

16.3.4 Определение чистого операционного дохода единого объекта недвижимости

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

16.4 Определение ставки капитализации

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

Учитывая класс объекта, уровень коэффициента капитализации принят в размере **12,1%** согласно данным Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л.А. 2021.

Таблица 45. Уровень коэффициента капитализации

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

16.5 Определение стоимости объекта оценки в рамках подхода

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

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	28 526,1
Арендопригодная площадь, кв. м	23 391,4
Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС	8 246
Потенциальный валовый доход, руб. в год без учета НДС	192 885 484
Потери от недозагрузки, %	10,90%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год без учета НДС	171 860 966
Операционные расходы, руб. в год, в т.ч.:	-45 713 860
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	126 147 106
Общая ставка капитализации, %	11,00%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 146 792 000

Таким образом, справедливой стоимостью объекта оценки (единого объекта недвижимости), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на «22» сентября 2022 г. составляет 1 146 792 000 руб. без учета НДС.

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 47. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

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

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

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2018 г.

Таблица 48. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости).

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов (максимальное значение доверительного интервала)		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,0%	15,5%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		1 627 385 000	1 146 792 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 432 098 800	969 039 240	-
	максимум	1 822 671 200	1 324 544 760	-

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.

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

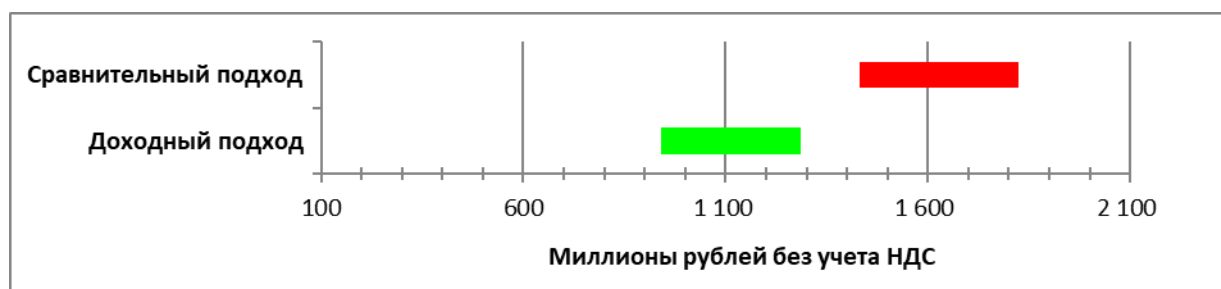
В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. 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 (единого объекта недвижимости).



Поскольку интервалы стоимости не пересекаются, то расхождение результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать существенным.

Оценщиком был проведен анализ полученных результатов и сделан вывод о том, что расхождение результатов подходов не является ошибкой расчетов. Причиной существенного расхождения является тот факт, что рынок продажи имеет определенную инертность, не всегда способен быстро отреагировать на изменения спроса.

17.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Доходный подход более корректно отражает рыночную стоимость объекта оценки ввиду того, что ставки аренды быстрее реагируют на изменения в экономической конъюнктуре. Это объясняется большим спросом и предложением на аренду объектов, нежели продажу. Рынок продажи имеют определенную инертность, не всегда способен быстро отреагировать на изменения спроса¹⁵.

Доходный подход также в большей мере позволяет учитывать эффект экономического обесценения.

Учитывая вышеприведенное, а также тяжелую экономическую и политическую ситуацию в стране, Оценщик отдает приоритет доходному подходу и отказывается от результатов сравнительного подхода.

Таблица 49. Согласование результатов оценки единого объекта недвижимости.

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 627 385 000	1 146 792 000	0
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	-

¹⁵ Цыганенко В.С. «Экономика рынка недвижимости», – СПб, СПбГУИТМО, 2008, 120 с. URL: <http://books.ifmo.ru/file/pdf/329.pdf> (дата обращения: 27.02.2020).

Индикаторы рынка недвижимости [сайт]: URL: <https://www.irm.ru/articles/40556.html> (дата обращения: 27.02.2020).
 Пророкова Е.А. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости / Е.А. Пророкова, И.Т. Раскальева // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике : материалы V Междунар. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 26 июня 2015 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2015. – С. 431-433

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Согласованная справедливая стоимость, руб. без учета НДС	1 387 089 000		
Согласованная справедливая стоимость, руб. с учётом НДС	1 664 506 800		

Справедливая стоимость каждого объекта оценки определялась пропорционально площади.

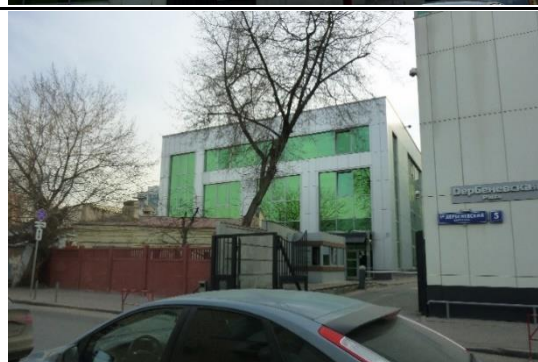
Таблица 50. Справедливая стоимость каждого объекта оценки

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5	77:05:0001001:1035	17 169,10	834 851 931
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	77:05:0001001:1036	8 313,10	404 226 642
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	77:05:0001001:1016	1 345,70	65 435 008
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	77:05:0001001:1200	1 698,20	82 575 419
-	Итого	-	28 526,10	1 387 089 000

Таким образом, итоговая справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5 по состоянию на «22» сентября 2022 г. составляет (с учетом округления) 1 387 089 000 (Один миллиард триста восемьдесят семь миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей без учёта НДС или 1 664 506 800 (Один миллиард шестьсот шестьдесят четыре миллиона пятьсот шесть тысяч восемьсот) рублей с учётом НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

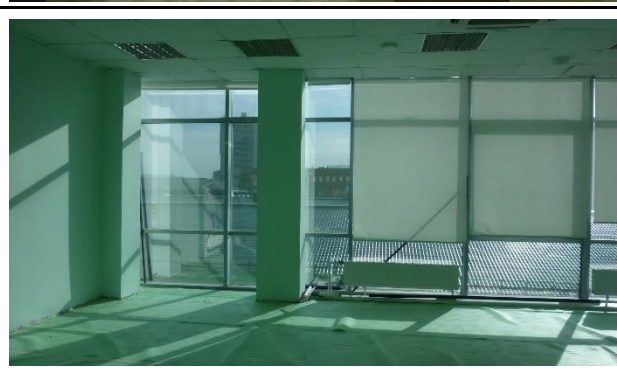
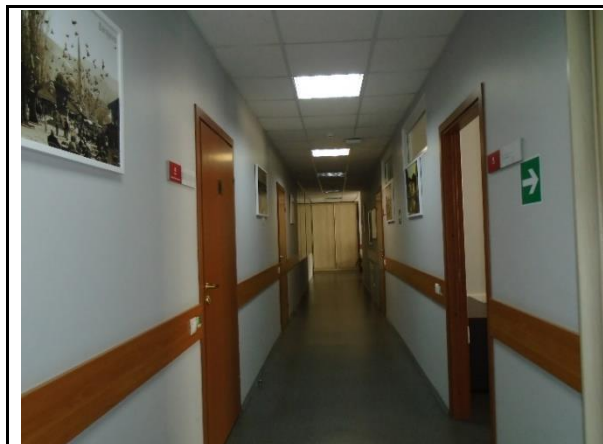
Внешний вид комплекса



1-й Дербеневский, д. 5







1-й Дербеневский, д. 5, корп 2





1-й Дербеневский, д. 5, корп 4







ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Аналог №1

www.cian.ru Купить здание 28775м² Костомаровский пер., 3С12, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Чкаловс...



12 фото

28 775 м²
Площадь

6 этажей
Этажность

В
Класс

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 9%, окупаемость до 10,87 лет. Теннопарк Рикор находится в Таганском районе ЦАО Москвы, рядом с Костомаровской набережной, улицей Земляной вал и Курским вокзалом, в шестистах метрах от метро Чкаловская. Комплекс состоит из 10 строений переменной этажности: от 1 до 6 этажей.

Налоговая: 09.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Комплекс из 10 строений. Земельный участок площадью 2,66 Га на условиях долгосрочной аренды (от 09.08.2012 г. сроком на 49 лет до 2061 года). Газовая котельная мощность 2,25 Гкал. Электрооснащение 1160 кВт. Водоснабжение 30 000 м³ в год. Телефония на 380 номеров, интернет.

3 000 000 000 ₽
104 258 ₽ за м²

+7 909 693-80-25

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

Аналог №2

www.cian.ru Продаю здание 7133м² Нагорная ул., 20К1, Москва, ЮЗАО, р-н Котловка м. Нагорная - баз...

Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Нагорная ул., 20К1 На карте

Нагорная - 2 мин. на транспорте

В избранное



26 фото

7 133 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

В
Класс

2007
Год постройки

Лучшее предложение и лучшая цена от собственника в этой зоне! Объект полностью готов к продаже! Отдельно стоящее здание, расположенное в ЮЗАО г. Москвы. Предлагается на продажу презентабельное здание с хорошей внутренней отделкой, расположенное 10 мин. ходьбы от станции метро Нагорная. Удобная транспортная и пешеходная доступность, первая линия, интенсивный трафик, рядом остановки общественного транспорта.

Монолит, 2007 год завершения строительства. Общая площадь 7133 кв. м, назначение - под любой вид деятельности. 4 этажа, класс В в собственности! Расположено по адресу: г. Москва, улица Нагорная дом 20 корп. 1. Земля в аренде на 49 лет. Территория 3300 м² огорожена стационарным металлическим ограждением, оснащена системой наружного освещения и наблюдения. Внутренний двор имеет парковку на 15 м/м. Отдельно подвальное помещение и подземный гараж на 25 м/м. Итого 40 м/м. Крыша здания металлическая двускатная, оснащенная автоматической системой подогрева. Планировка кабинетная. Межэтажные перекрытия выполнены из ж/б плит. Основное покрытие полов - мраморная плитка. Окна - оконные стеклопакеты. Планировка кабинетная. Входная группа оборудована системой

595 000 000 ₽
83 416 ₽ за м²

+7 965 244-36-51

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

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

Написать

ID 15064800

Аналог №3

www.cian.ru Купить здание 3567м² Электродный проезд, 16, Москва, ВАО, р-н Соколиная гора м. Шоссе Энтузиастов...

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электродный проезд, 16 На карте
Шоссе Энтузиастов - 2 мин. пешком Перово - 10 мин. на транспорте

В избранное



10 фото

3 567 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

В
Класс

Продается здание класса "В" ЦЕЛИКОМ по адресу: г. Москва, Электродный проезд, д.16. ОСЗЭлектродный пр-д, 16 класса "В"

Общая площадь - 3567 кв. м. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 4. Цена 95 318 руб. за кв. м. Цена за помещение - 340 000 000 руб. Налоги - НДС включен.

О здании:
Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания.

Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Шоссе Энтузиастов (2 минуты пешком).

340 000 000 ₽
95 318 ₽ за м²

+7 964 559-71-27

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

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены

На ЦИАН 11 лет

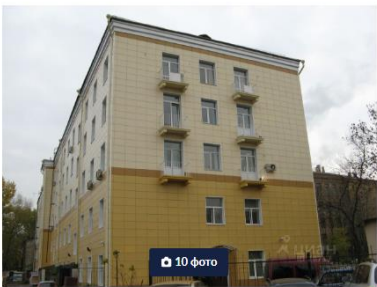
Объектов в работе более 1000

Аналог №4

www.cian.ru Купить здание 10700м² ш. Энтузиастов, 21, Москва, ВАО, р-н Соколиная гора м. Авиамоторная...

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 21 На карте
Авиамоторная - 7 мин. пешком

В избранное



10 фото

10 700 м²
Площадь

5 этажей
Этажность

В
Класс

ПЛАТИМ КОМИССИЮ! ПРОСМОТР В УДОБНОЕ ВРЕМЯ!

Административное здание расположено всего в 400 метрах от кольцевой линии метро Авиамоторная и 650 метрах от радиальной линии, 750 метров от платформы Новая Казанской железной дороги и примерно 1000 метров от Московского Железнодорожного кольца.

Налоговая: 20.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Естественная.
Кондиционирование: Нет.
Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа.
Провайдеры: Комстар, Голден Телеком.
Парковка: Наземная.

992 424 311 ₽
92 750 ₽ за м²

+7 909 693-80-25

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

Аналог №5

www.cian.ru Купить здание 3381.2м² Дербеневская ул., 11, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецк...

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул. 11 На карте
 ▲ Павелецкая - 12 мин. пешком ▲ Добрынинская - 16 мин. пешком
 ▲ Серпуховская - 13 мин. пешком

В избранное



50 фото

3 381,2 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

A
Класс

- + Здание 3 381,2 кв. м.
- + 12 минут пешком до м. Павелецкая.
- + Собственная парковка на 22 м/м на огороженной территории.
- + Площадь земельного участка 1 802 кв.м., в аренде до 2063 года.
- + 1-я линия домов.
- + 3 наземных этажа + мансарда с окнами + цоколь.
- + Помещение очень светлое, много окон по периметру.
- + С офисной отделкой.
- + 4 отдельных входа с улицы.
- + Планировка смешанная (несущих стен мало, возможна любая перепланировка).
- + Перекрытия ж/б, стены кирпичные.
- + Высота потолков 3,5 м.

510 000 000 Р
150 835 Р за м²

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

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показанный номер

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

MosBuildings
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MosBuildings
Документы проверены

На Циан 9 лет Объявтов в работе 63

Доходный подход

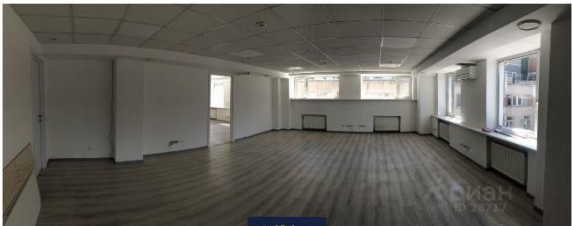
Аналог №1

www.cian.ru Снять офис 318м² Дербеневская наб., 7С5, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецкая - база Ц...

Офис (В), 318 м²
в бизнес-центре «Оазис»

Москва ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб. 7С5 На карте
 ▲ Павелецкая - 19 мин. пешком ▲ Крестьянская застава - 10 мин. на транспорте
 ▲ Пролетарская - 12 мин. пешком

В избранное



10 фото

318 м²
Площадь

2 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

B
Класс

424 000 Р/мес. ↑
16 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показанный номер

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

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

РИЕЛТОР
Рентавик компания

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Аналитический отчет по зданию Новое
Оазис, Москва, Дербеневская набережная, 7С5.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Технические характеристики
- Кадастровый номер и стоимость

Аналог №2

www.cian.ru Аренда офиса 581м² Дербеневская наб., 11, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павелецкая - база Ц...

Москва ЮАО, р-н Даниловский Дербеневская наб. 11 На карте
Павелецкая - 15 мин. пешком

В избранное



15 фото

581 м²
Площадь

6 из 16
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Аналитический отчёт по зданию **Новое**
Полларс, Москва, Дербеневская набережная, 11.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

677 881 ₽/мес.
14 001 ₽ за м² в год

+7 909 693-80-25

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

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

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алина Тихонова

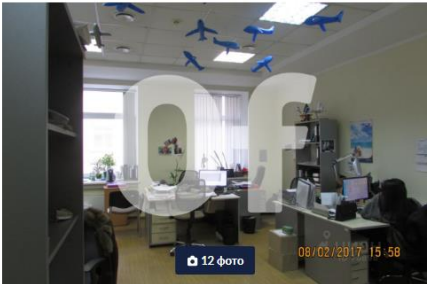
Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

Аналог №3

www.cian.ru Сдам офис 348м² 1-й Кожевнический пер., 6С1, Москва, ЮАО, р-н Даниловский м. Павеле...

Москва ЮАО, р-н Даниловский 1-й Кожевнический пер. 6С1 На карте
Павелецкая - 10 мин. пешком Пролетарская - 20 мин. пешком

В избранное



12 фото

348 м²
Площадь

2 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Аналитический отчёт по зданию **Новое**
Павелецкий, 6С1, Москва, 1-й Кожевнический переулок, 6С1.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

464 000 ₽/мес.
16 000 ₽ за м² в год

+7 964 795-62-46

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

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

Написать

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены

На Циан
11 лет

Объектов в работе
более 1000

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

Аналог №4

www.cian.ru Сдам офис 374м² Шлюзовая наб., 6С4, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИА...

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Шлюзовая наб., 6С4 На карте
 ▲ Павелецкая - 6 мин. пешком ▲ Пролетарская - 6 мин. в транспорте

В избранное



21 фото

374 м²
Площадь

5 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Аналитический отчёт по зданию **Новое**
 На Шлюзовой набережной, 6С4, Москва, Шлюзовая набережная, 6С4.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

467 500 Р/мес.
 15 000 Р за м² в год

+7 916 673-41-99
 +7 901 129-72-52

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

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

Написать

Записаться на просмотр

ЦЕНТР MSK АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 CENTR MSK
 Документы проверены

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Аналог №5

www.cian.ru Аренда офиса от 221 до 480м² Кожевническая ул., 7С1, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павеле...

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 7С1 На карте
 ▲ Павелецкая - 5 мин. пешком ▲ Пролетарская - 18 мин. пешком

В избранное



16 фото

От 221 до 480 м²
Площадь

4 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Аналитический отчёт по зданию **Новое**
 Кожевники, Москва, Кожевническая улица, 7С1.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

от 267 042
 до 580 000 Р/мес.
 от 14 500 Р за м² в год

+7 909 934-25-12

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

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

Записаться на просмотр

РЕНТАКОМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 РентаКом
 Документы проверены

На Циан 3 года Объектов в работе 100

РИЕЛТОР
 Кирилл Венедиктов

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 16.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
16.09.2022 № 99/2022/494347964		Всего листов выписки: ____	
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		
Адрес:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4		
Площадь, м²:	1345.7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	179364315.9		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 16.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494347964			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Халмахтанов Василий Михайлович №77-13-420		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	: В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:05:0001001:1016 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77:05:0001001:1251 присвоен статус «Архивный» Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЛ-КОНСАЛТ" ИНН 7701298571		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

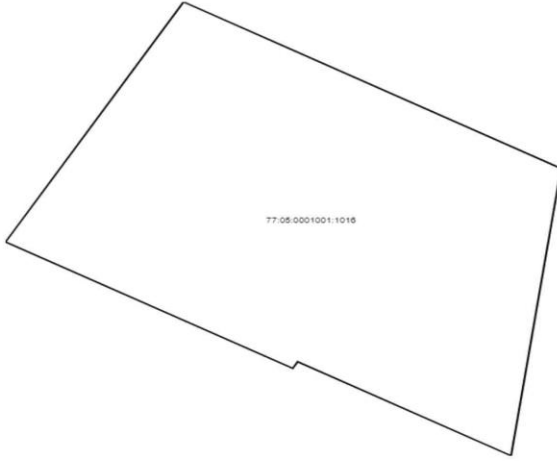
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494347964			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-088 от 25.12.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.07.2020	
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:1016-77/051/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.11.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", ИНН: 7704493901	
	3.1.1. основание государственной регистрации:	'Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный' от 20.11.2008; 'Изменения и дополнения' №9 от 26.12.2013; 'Изменения и дополнения' №2 от 16.07.2009; 'Изменения и дополнения' №5 от 12.01.2012; 'Изменения и дополнения' №8 от 09.04.2013; 'Изменения и дополнения' №6 от 18.10.2012; 'Изменения и дополнения' №10 от 05.08.2014; 'Изменения и дополнения' №11 от 23.10.2014; 'Изменения и дополнения' №13 от 29.03.2016; 'Изменения и дополнения' №12 от 15.10.2015	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494347964			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
16.09.2022 № 99/2022/494347964						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1016		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	6386.98	9838.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	6383.98	9844.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	6375.43	9859.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	6355.5	9856.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	6362.02	9845.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	6361.56	9844.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	6370.33	9829.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	6386.98	9838.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494347964			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1016	

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

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>		Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
16.09.2022 № 99/2022/494378372			
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, Условный номер: 85870	
Адрес:		Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5	
Площадь, м²:		1698.2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных -	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1974	
Год завершения строительства:		1974	
Кадастровая стоимость, руб.:		220835167.69	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 16.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494378372			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Халмахтанов Василий Михайлович №77-13-420		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	: В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:05:0001001:1200 отмен приоритет. ОКС с кадастровым номером 77:05:0001001:1250 присвоен статус «Архивный» Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЛ-КОНСАЛТ" ИНН 7701298571		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

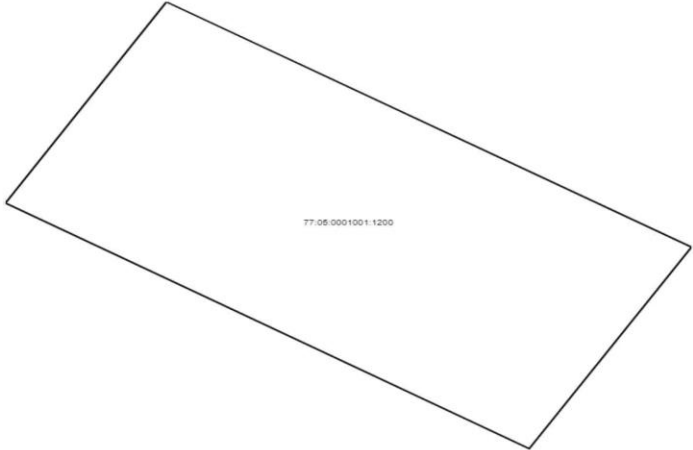
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494378372			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.07.2020	
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:1200-77/051/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.07.2020 по 30.11.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", ИНН: 7704493901	
	основание государственной регистрации:	'Правила доверительного управления' от 20.11.2008; 'Изменения и дополнения' №13 от 29.03.2016; 'Изменения и дополнения' №12 от 15.10.2015; 'Изменения и дополнения' №14 от 05.07.2016; 'Изменения и дополнения' №15 от 11.03.2020; 'Изменения и дополнения' №1 от 27.01.2009; 'Изменения и дополнения' №9 от 26.12.2013; 'Изменения и дополнения' №2 от 16.07.2009; 'Изменения и дополнения' №5 от 12.01.2012; 'Изменения и дополнения' №7 от 04.02.2013; 'Изменения и дополнения' №3 от 10.06.2010; 'Изменения и дополнения' №8 от 09.04.2013; 'Изменения и дополнения' №4 от 07.04.2011; 'Изменения и дополнения' №6 от 18.10.2012; 'Изменения и дополнения' №10 от 05.08.2014; 'Изменения и дополнения' №11 от 23.10.2014	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494378372			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
16.09.2022 № 99/2022/494378372						
Кадастровый номер:				77:05:0001001:1200		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	6405.5	9843.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	6391.33	9834.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	6408.59	9806.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	6422.73	9815.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.09.2022 № 99/2022/494378372			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1200	

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

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

О И
тах

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
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 Мосгортранс; Условный номер 77-77-11/100/2007-535
Местоположение:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5
Площадь, м2:	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:	1960794833.52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера объектов недвижимости, 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
	М.П.	

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
Получатель выписки:	Дьявич Лидия Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя 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", 7704493901		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадстровый номер:		77:05:0001001:1035	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Эксперт Коммерческая недвижимость. Аренда" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эсст Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/021/2008-085 25.12.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.08.2022 16:16:08	
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:1035-77/051/2022-20	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2022 по 13.02.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Реновстройсервис", ИНН: 7714464145	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А22-02-01, выдан 17.02.2022, дата государственной регистрации: 10.08.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1035-77/051/2022-21	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035

5.2

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 Эстейт Менеджмент", ИНН: 7704493901, ОГРН: 1197746393657

основание государственной регистрации:

Выписка из реестра пассивных 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

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035

Изменения и дополнения, № 2, выдан 16.07.2009

Изменения и дополнения, № 9, выдан 26.12.2013

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

5.3

вид:

Аренда

дата государственной регистрации:

27.08.2013 00:00:00

номер государственной регистрации:

77-77-05/069/2013-774

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Срок действия с 29.07.2013 с 29.07.2013 по 31.07.2025

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Общество с ограниченной ответственностью "ЕСИ Телеком 2005", ИНН: 7705669675

основание государственной регистрации:

Договор аренды нежилого помещения № А13-07-10, выдан 29.07.2013, дата государственной регистрации: 27.08.2013, номер государственной регистрации: 77-77-05/069/2013-774

Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № А13-07-10 от 29.07.2013, № 5, выдан 03.04.2020, дата государственной регистрации: 21.07.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1035-77/051/2022-16

Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № А13-07-10 от 29.07.2013, № 6, выдан 09.06.2022, дата государственной регистрации: 27.07.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1035-77/051/2022-17

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

5

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 6

Звание

Вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035

5.1

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 до 30.11.2023

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Общество с ограниченной ответственностью "Русбытих", ИНН: 7722643099

основание государственной регистрации:

Договор аренды нежилого помещения, № А17-03-04, выдан 22.03.2017, дата государственной регистрации: 03.08.2018, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1035-77/005/2018-22

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № А17-03-04 от 22.03.2017, № 5, выдан 27.05.2020, дата государственной регистрации: 03.08.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1035-77/051/2022-18

сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

Дополнительное соглашение, № 4, выдан 31.03.2020

данные отсутствуют

данные отсутствуют

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 7			
Зачине			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1035		
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4 Лист 8

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

Описание местоположения объекта недвижимости

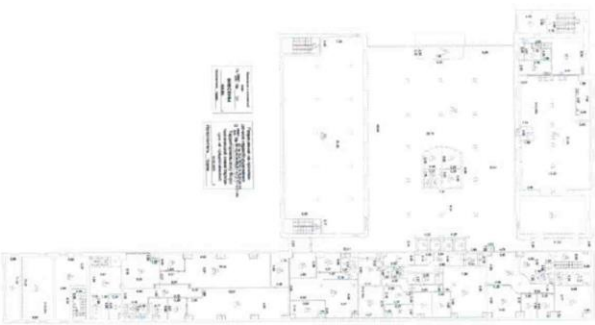
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 5 Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж
1-й Этажный этаж по д.з.



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж
из 2-х этажей
00.00.00000000



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 12

Этание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

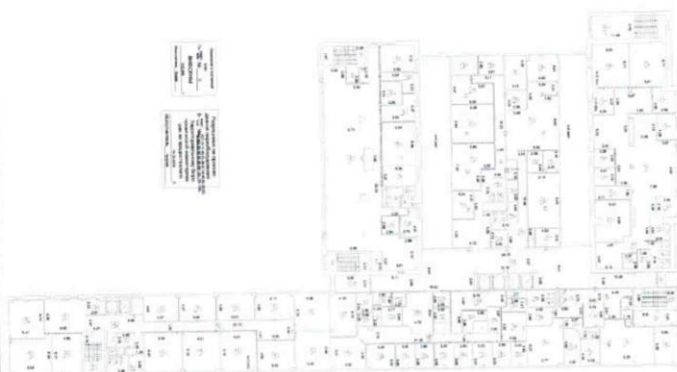
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Кадестровый номер: 77:05:0001001:1035

Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

полное наименование должности

подпись
М.П.

инициалы, фамилия

Лист 13

Этажи
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035

Номер этажа (этажей): 5

5-й этаж
Эксплуатационный лист 2.5
02.03.2021г.

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 14

Этап
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

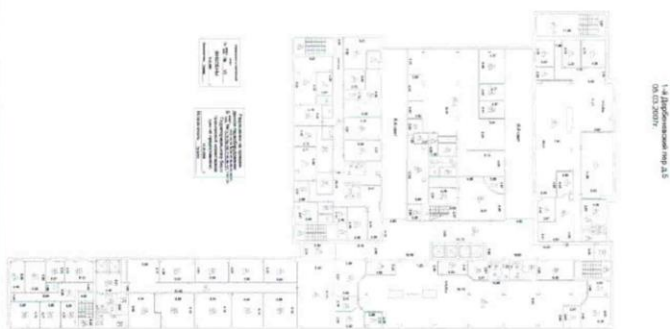
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Кадетровый номер: 77:05:0001001:1035

Номер этажа (этажей): 6



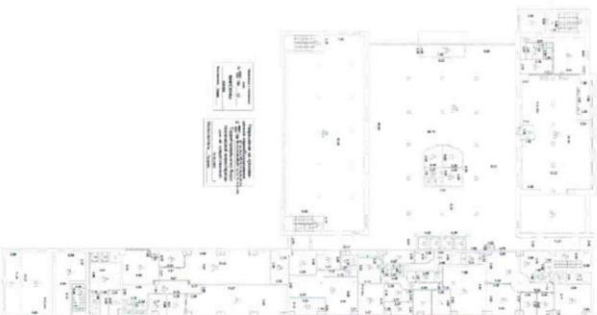
Масштаб 1

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 15			
Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 0	

технический план
на Двухкомнатный этаж 2/5
02.03.2022

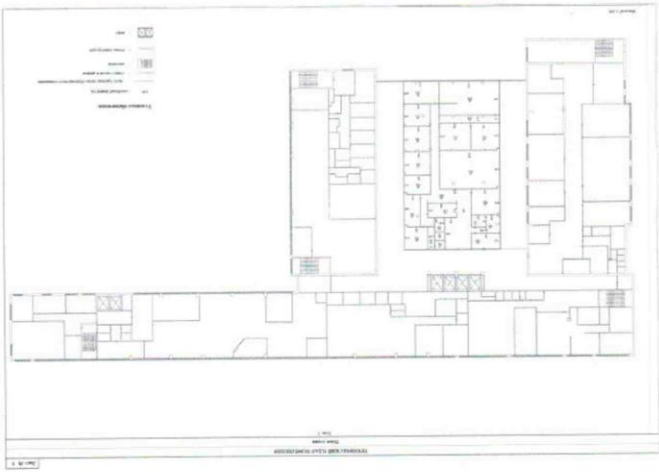


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист № 9 раздела 5		Здание		Лист 17
		вид объекта недвижимости		
10.08.2022г.		Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5		
				
Масштаб 1				
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Лист 18			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 20
10.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5	



Этаж: 5

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 19

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

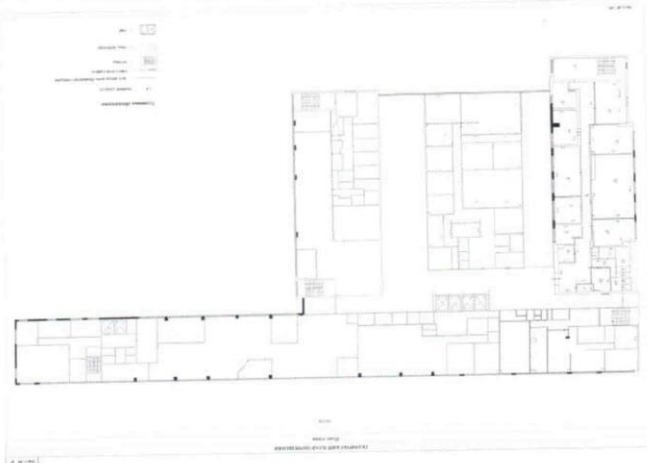
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035

Номер этажа (этажей): 5



Масштаб 1

полное наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Лист 20

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

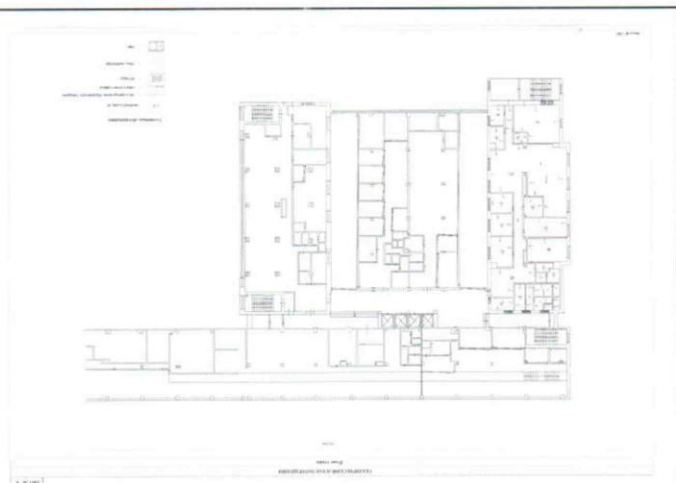
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 20

10.08.2022г.

Катастровый номер: 77:05:0001001:1035

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

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

М.П.

Пронумеровано, прои
скреплено печать
на ЛОА.

Выдано
Филиал БУ МФЦ города Москва МФЦ района Басманный
105082, город Москва, пер. Петровский, д. 13, строение 1
БАСМАНЫЙ
19.08.2022 9:17
ФИОполном.
МП

ЛИТО И
Ю
ЛИСТАХ

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

полное 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
10.08.2022г.			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1036		

Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1327/11; Условный номер 3809110 23.08.2007 131П МостгорБТИ; Условный номер 77-77-11/103/2007-443
Местом,ложение:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2
Площадь, м2:	8313,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
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.:	87033434,72
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Давынов, Лилия Валентиновна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя 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", 7704493901

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 13
10.08.2022г.		
Катастровый номер: 77:05:0001001:1036		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/021/2008-090 25.12.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда	
5.1	вид:	30.10.2020 18:09:25	
	дата государственной регистрации:	77:05:0001001:1036-77/051/2020-3	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 30.10.2020 по 06.10.2027 с даты государственной регистрации по 06.10.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Научно-производственный центр "БизнесАвтоматика", ИНН: 7729652455	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № А20-08-01 от 08.09.2020, № 1, выдан 24.09.2020	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А20-08-01, выдан 08.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3			
Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
10.08.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	
5.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	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: 7704492901, 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	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		M.L.	

Лист 4			
Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
10.08.2022г.			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1036		
	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 № 1310-9414761; 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		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	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 30.09.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИДС Боржоми", ИНН: 7703599366	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № А16-09-03, выдан 28.10.2016, дата государственной регистрации: 12.12.2016, номер государственной регистрации: 77:77/005-77/005/006/2016-2184/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №А16-09-03 от 28 октября 2016г, № 4, выдан 30.09.2019, дата государственной регистрации: 10.08.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0001001:1036-77/051/2022-5	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
		Всего разделов: 4	
		Всего листов выписки: 13	
10.08.2022г.		77:05:0001001:1036	
Кадастровый номер:			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

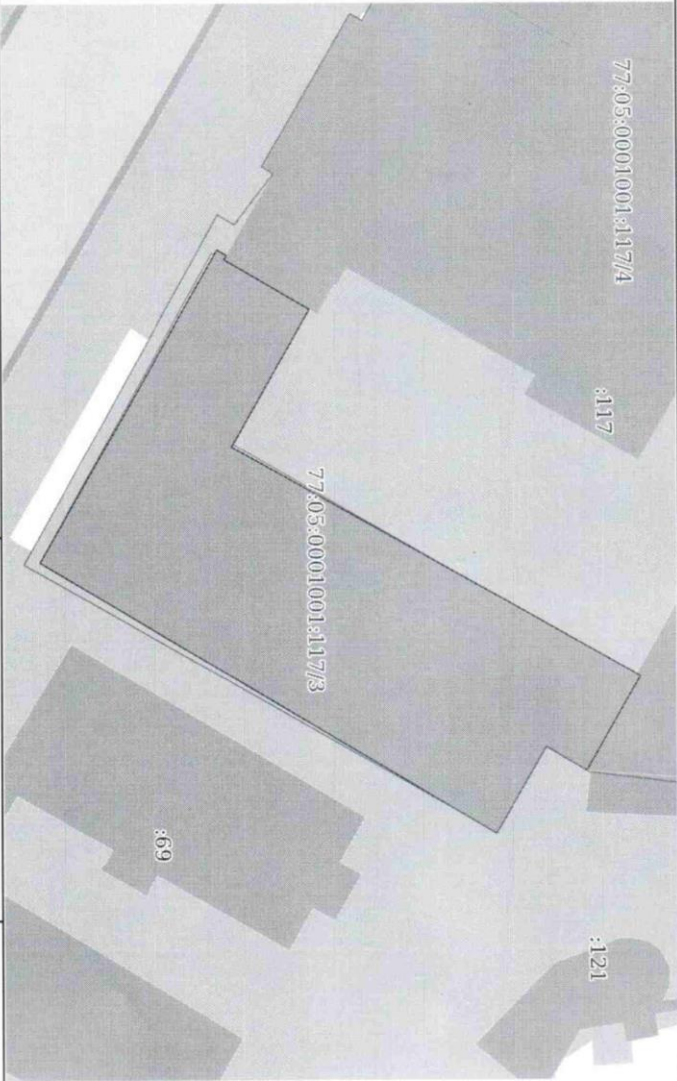
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

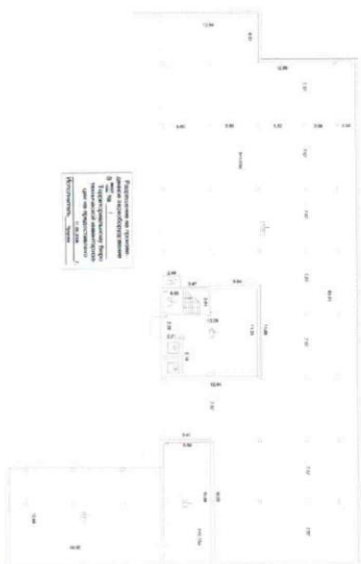
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
10.08.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

1 этаж
Деревенская наб. д.5 стр.2
05.03.2007 г.



Maculrađ 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 8

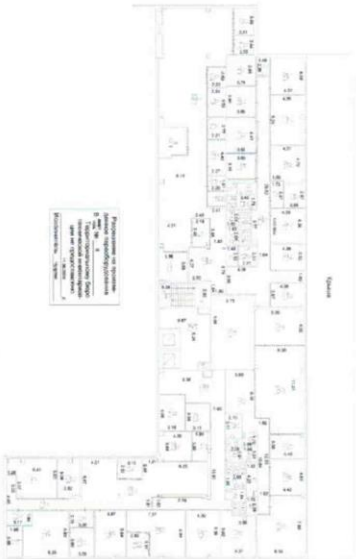
Здание
Вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5 Всего листов раздела 5: 7 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 13

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036 Номер этажа (этажей): 2

2 этаж
Деление на кв. 1/5 стр. 2
05.03.2007 г.



Масштаб 1

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 9

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 7

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 13

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036

Номер этажа (этажей): 3

3 этаж

Диспетчерский каб. д.5 стр.2

05.03.2007 г.

Масштаб 1



полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 10

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5

Всего листов раздела 5: 7

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 13

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036

Номер этажа (этажей): 4

4 этаж
Дробяковский наб. д.5 стр.2
05.03.2007 г.



Масштаб 1

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 11

Этажи

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 7

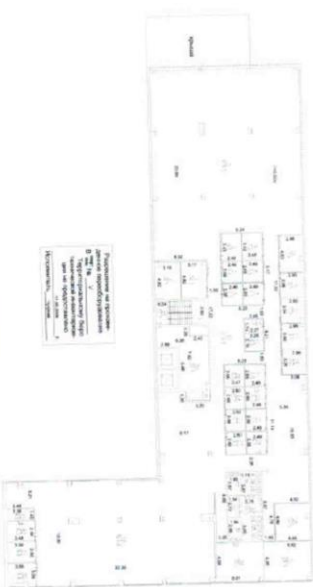
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 13

10.08.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036

Номер этажа (этажей): 5

5 этаж
Добавлен №5. д.5 стр.2
05.03.2007 г.

Масштаб 1

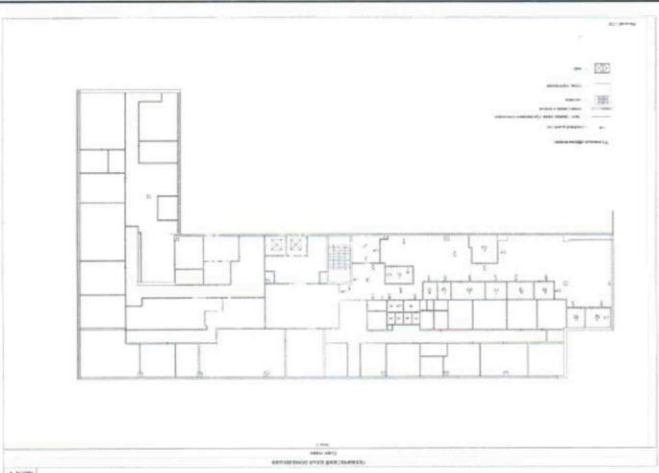
полное наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Лист 12			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
10.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 6	
В этаж Выделенная наб. д. 5 стр. 2 06.03.2007 г. Масштаб 1 			
Полное наименование должности			
Подпись			
М.П.			
инициалы, фамилия			

Лист 13			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 Раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
10.08.2022г.		Катастровый номер: 77:05:0001001:1036	
		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись М.П.	
		инициалы, фамилия	

Пронумеровано, пр
скреплено печ
на 13



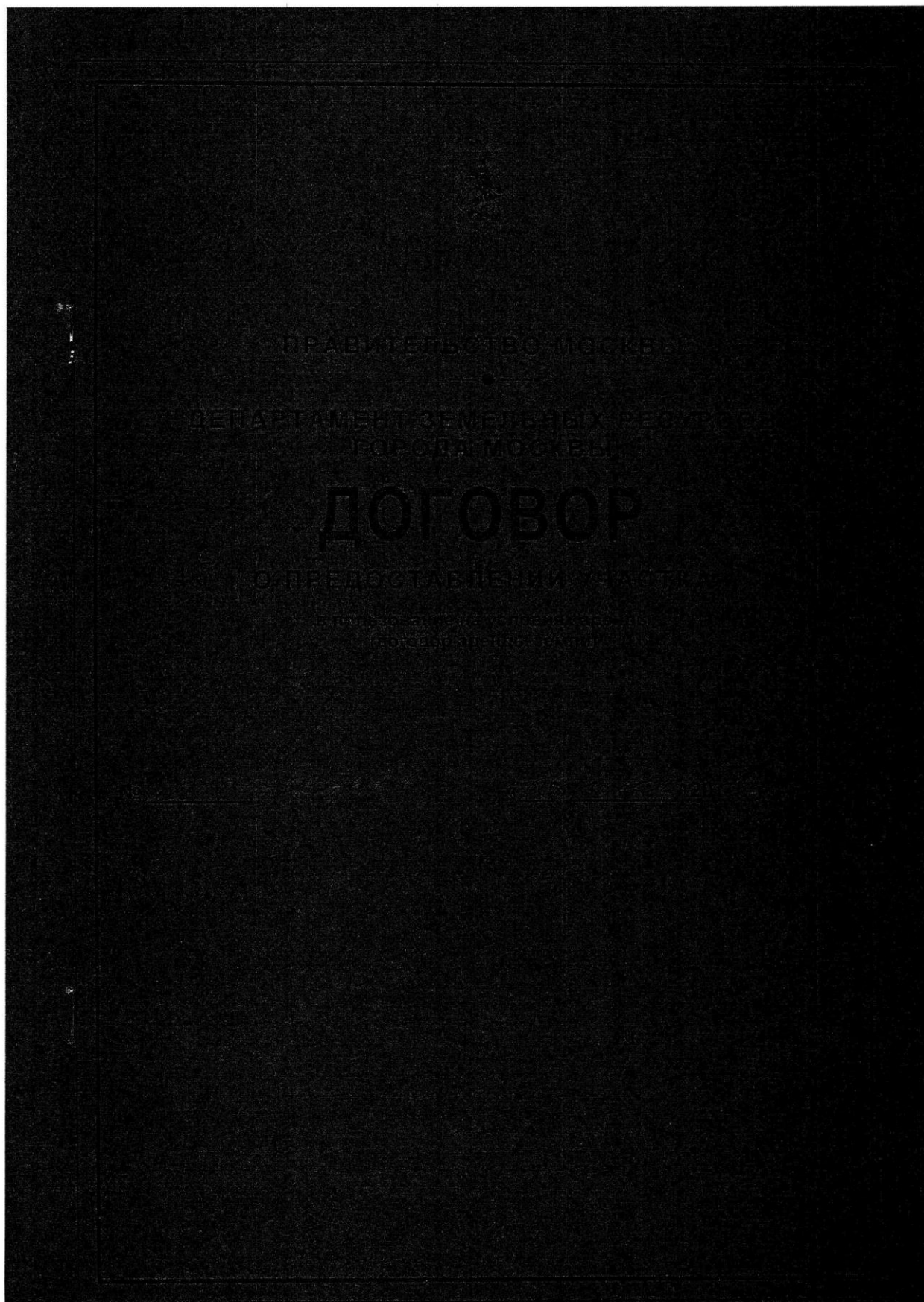
Филиал ФНС по Центральному району Москвы
105082, город Москва, пер. Петровский, д. 13, стр. 3, 3-й этаж

19.08.2022 017

ФНС России

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник ФНС



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)

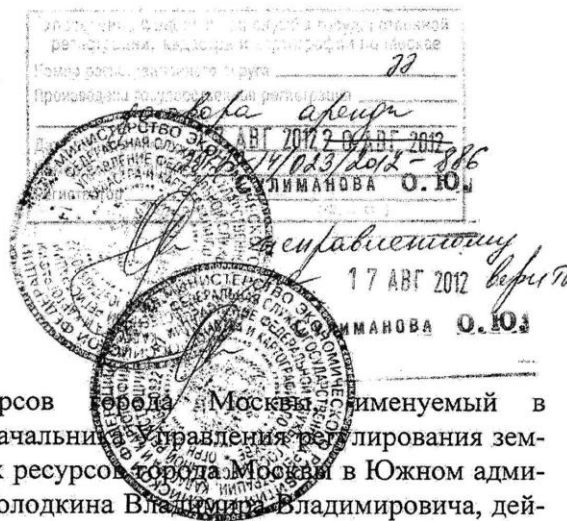
77:05:0001001:117

(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 (охраняемых) 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 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

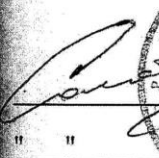
12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

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.

25

A. N. Tikhonov
(Moscow, U.S.S.R.)

Приложение 1

Инженер 2 категории
(наименование должности)

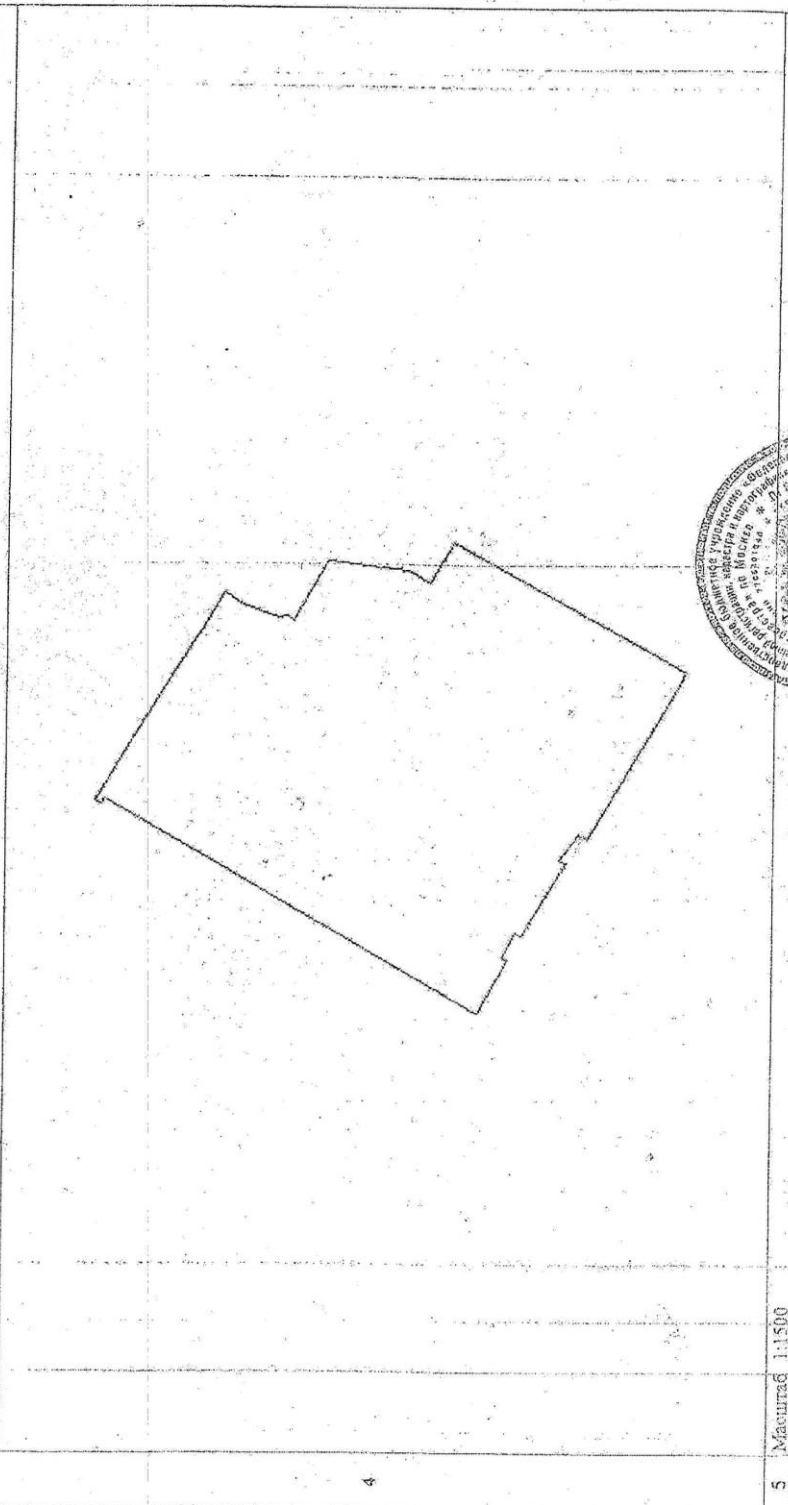


M

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.04.2012 № 77/501/12-24363

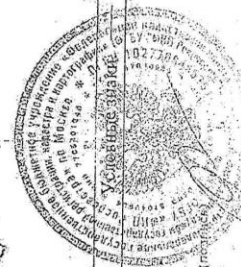
В.2

1	Кадастровый номер 77:05:0001001:117 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
---	--	---	----------	---	-----------------



5 Масштаб 1:1500

Инженер 2 категории
(наименование должности)



М.П. (подпись)

А.М. ПЕТРОВИЧ
(инициалы, фамилия)

в 3 листах 17.04.2012 № 77/501/12-24363

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.04.2012 № 77/501/12-24363

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.04.2012 № 77/501/12-24363

Р.3

Кадастровый номер: 77:05:0001001:117

Сведения о частях земельного участка и обременениях		2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика	Дани, в пользу которых установлены обременения	
1	3	1901	Часть земельного участка занята объектом недвижимости: здание, условный номер 77-77-11/103/2007-443		
2	4	3564	Часть земельного участка занята объектом недвижимости: здание, условный номер 77-77-11/100/2007-535		
3	5	509	Часть земельного участка занята объектом недвижимости: здание, условный номер 180067		
4	6	457	Часть земельного участка занята объектом недвижимости: здание, условный номер 85870		

Инженер 2 категории
(подписание должности)



М.П. (подпись)
Инженер 2 категории
(подписание должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.04.2012 № 77/501/12-24363

В.4

1	Кадастровый номер: 77-05-0001001.117	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учетный номер части: 77-05-0001001.117/3					

4

5

Масштаб 1:700

М.П. (подпись)

Инженер 2 категории
(подпись)

А.И. Пасечник
(подпись)

18 ИЮН 2012

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.04.2012 № 77/501/12-24363

В.4

1	Кадастровый номер: 77:05:0001001:117	2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:05:0001001:117/4		



5 Масштаб 1:1500

Инженер 2 категории
(подпись и должность)

М.П. (подпись)

А.И. Лисовский
(подпись и И.О. Фамилия)

08 ИЮН 2012 12:06-03 КЗР В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.04.2012 № 77/501/12-24/33

1	Кадастровый номер: 77:05:0001001:117	2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учетный номер части: 77:05:0001001:117/5					

4

5 Масштаб 1:500

М.П. (подпись)

Инженер 2 категории
(подпись)

А.И. Пискунов
инженер 2 категории

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.04.2012 № 77/501/12-24363

1 Кадастровый номер: 77-05-0001001:117.

План (чертеж, схема) части земельного участка

Всего листов: 7

Лист № 7

Учетный номер части: 77-05-0001001:117/6



5 Масштаб 1:300

Инженер 2 категории
(подпись и должность)



М.П. (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:

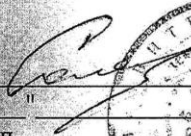
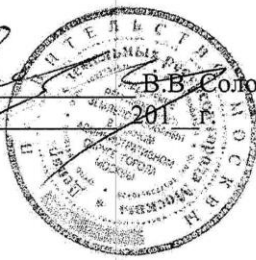
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства

Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок
ендной 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
М.П. 

От Арендатора:

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


Ю. И. Леошко
М.П.  201__г.

Исполнитель / Executive	подпись/signature	дата/date
Контролер / Controller	подпись/signature	дата/date
Юридический отдел / Legal department	подпись/signature	дата/date
Бухгалтерия / Account department	подпись/signature	дата/date
дополнительно/ additionally	подпись/signature	дата/date

УРЗ ЮАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 18 листов
«28» Июня 2012 г.
Исполнитель: советник Красовская Л.В.
Начальник УРЗ ЮАО

В.В. Солодов
М.П.

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

Ю. И. Леонкин
М.П.

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-037671
от «16» мая 2022 г.

ПОЛУЧЕНО 1-О АВГ 2022

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО УК АБСОЛЮТ
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

**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. На основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 11.11.2021 № 38, п.53) и в соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации пункт 1.5 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» договора аренды земельного участка от 09.07.2012 № М-05-037671 (далее - Договор) изложить в следующей редакции:

«1.5. На Участке расположены:

- шестиэтажное нежилое здание площадью 8 313,1 кв.м, имеющее адресный ориентир: Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2;
- трехэтажное нежилое здание площадью 1 345,7 кв.м, имеющее адресный ориентир: Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4;
- четырехэтажное нежилое здание площадью 1 698,2 кв.м, имеющее адресный ориентир: Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5;
- семизэтажное нежилое здание площадью 17 169,1 кв.м, имеющее адресный ориентир: Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5.».

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

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

4. 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: 125993, 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

5. Подписи сторон:

От Арендодателя:

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



С.Б.Смирнова

Исп.Широбокова Е.В.

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 № 40701810701850000445
в АО Альфа Банк

Специальный транзитный счет:

р/с № _____
Корр. счет № 30101810200000000593
БИК 044525593

От Арендатора:

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



Р.П.Малинин

Управление Федеральной службы по
регистрации, кадастру и картографии
Проведена государственная регистрация

СОГЛАШЕНИЕ

Дата регистрации: 11 июля 2022

Номер регистрации: 74:05:001001-11/2022-4

Государственный регистратор прав: ДМИТРИЕВА К.В.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
Управление оформления сделок
Имущественно-деловых отношений

Исполнитель: Д.В. ДМИТРИЕВА

Подпись: Д.В. ДМИТРИЕВА

Дата: 11.07.2022



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 единовременно Арендодателю штраф.

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

Штрафной платеж = ((САПн × Пф) / Пн) × 1.2 × 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 (четырёх) 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)

№ 401028105453700000003

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 № 4070181020000000445

в НБ Ансера Банк

Специальный транзитный счет:

р/с №

Корр. счет № 5010181020000000583

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» июля 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 Закрытого 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: 031006430000000017300

КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 914 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС

№ М-05-037671-002. НДС не облагается.

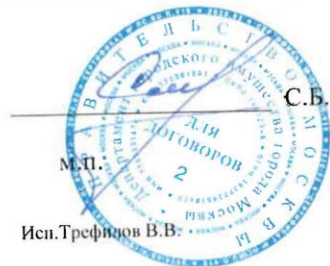
4. Примечание

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.Трефилов В.В.

От Арендатора:

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



Р.П.Малинин



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА**ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»**

109469, г. Москва, улица Братиславская, д.30, кв.88 / ОГРН 1021602837937 от 10.11.2002 г.
ИНН 1655034235/КПП 772301001

ДОВЕРЕННОСТЬ № 16

г. Москва

08 сентября 2022г.

Организация ООО «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ» в лице Генерального директора Даниловой Евгении Вячеславовны, действующего на основании Устава организации, настоящей доверенностью уполномочивает:

Пимова Владислава Игоревича, (дата рождения – 03 мая 1992г., Гражданство – Российская Федерация, Паспорт – 45 11 612954, выдан 07.06.2012г., Отделом УФМС России по г. Москве по району Новокосино, код подразделения 770-055), зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Суздальская, д.26, корп. 2, кв. 301, совершать от имени и в интересах Общества следующие действия:

1. Заключать и подписывать Договоры на оказание услуг по оценке
2. Подписывать акты и Отчеты об оценке.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (один) год без права передоверия.

Подпись Пимова Владислава Игоревича _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»



Е.В. Данилова


Форма №

Р	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(фирменное наименование)

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

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

за основным государственным регистрационным номером

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

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

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

Заместитель руководителя межрайонной инспекции

Т.В.Ширяева
(подпись, ФИО)

серия 16 № 001182513





Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» августа 2015 г.
Дата включения в реестр

№ 63
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033981-2

« 29 » июля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Пимову Владиславу Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » июля 20 22 г. № 261

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » июля 20 25 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - 5 - 13 № 872





Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Пимов Владислав Игоревич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0660

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008044/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008044/22 от 18.02.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Пимов Владислав Игоревич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Суздальская д.26, корп.2, кв.301
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» апреля 2022 г. по «31» марта 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежность, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



М.П.
«18» февраля 2022г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Пимов Владислав Игоревич

(Пимов В.И.)

«18» февраля 2022г.