



## **ОТЧЕТ № 1628-0923**

**об оценке справедливой стоимости четырёх объектов  
недвижимости, общей площадью 28 526,1 кв.м.,  
расположенных по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-  
й, д. 5, д. 5, строен. 2, д. 5, строен. 4, д. 5, строен. 5**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»**

**Дата оценки:**

**«20» сентября 2023 г.**

**Дата составления отчета:**

**«20» сентября 2023 г.**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 5 от «19» сентября 2023 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 четырёх объектов недвижимости, общей площадью 28 526,1 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, д. 5, строен. 2, д. 5, строен. 4, д. 5, строен. 5, для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, составления отчетности, принятия управленческих решений.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

---

***Справедливая стоимость четырёх объектов недвижимости, общей площадью 28 526,1 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, д. 5, строен. 2, д. 5, строен. 4, д. 5, строен. 5 по состоянию на «20» сентября 2023 г. составляет (округленно):***

***1 242 841 000 (Один миллиард двести сорок два миллиона восемьсот сорок одна тысяча) рублей без учёта НДС***

---

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,  
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»  
(Доверенность № 16 от 08.09.2023 г.)

Пимов В.И.

Оценщик

Пимов В.И.

Дата составления отчета

«20» сентября 2023 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	748 032 901
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	362 189 768
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	58 630 204
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	73 988 127
-	<b>Итого</b>	-	<b>28 526,10</b>	<b>1 242 841 000</b>

Оценщик

Пимов В.И.

Дата составления отчета

«20» сентября 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>6</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>9</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>	<b>10</b>
<b>7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>11</b>
<b>8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>11</b>
<b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>11</b>
<b>10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....</b>	<b>12</b>
<b>11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>12</b>
<b>12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>13</b>
13.1 Работа с информацией в процессе оценки.....	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
13.3 Осмотр объекта оценки.....	13
13.4 Прочие источники информации.....	14
<b>14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
14.1 Имущественные права.....	14
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки.....	14
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
14.4 Износ, устаревания объекта оценки.....	18
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	19
14.7 Описание местоположения.....	19
<b>15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>21</b>
<b>16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>23</b>
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	23
16.2 Информация о социально-экономическом положении региона.....	26
16.3 Анализ рынка недвижимости.....	28
16.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	28

16.3.2 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки.....	28
16.3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	29
16.3.4 Основные выводы относительно рынка объекта оценки .....	32
<b>17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>36</b>
17.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	36
17.2 Общие принципы применения затратного подхода .....	37
17.3 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	38
17.4 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке недвижимого имущества .....	40
<b>18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>41</b>
18.1 Описание методики оценки .....	41
18.2 Выбор единиц сравнения .....	41
18.3 Выбор объектов-аналогов .....	41
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения .....	46
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу.....	53
<b>19. ОЦЕНКА ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>55</b>
19.1 Описание методики оценки .....	55
19.2 Определение арендных платежей .....	55
19.2.1 Описание методики определения арендных платежей .....	55
19.2.2 Выбор объектов-аналогов .....	55
19.2.3 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения ...	59
19.2.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей .....	65
19.3 Определение чистого операционного дохода .....	67
19.3.1 Определение потенциального валового дохода.....	67
19.3.2 Определение действительного валового дохода.....	67
19.3.3 Определение операционных расходов.....	68
19.3.4 Определение чистого операционного дохода единого объекта недвижимости .....	68
19.4 Определение ставки капитализации .....	68
19.5 Определение стоимости объекта оценки в рамках подхода .....	69
<b>20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>70</b>
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки .....	70
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке .....	71
20.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки .....	72
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>74</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>91</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА..</b>	<b>173</b>

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	«20» сентября 2023 г.
Порядковый номер отчета	1628-0923

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание	Дополнительное соглашение № 5 от «19» сентября 2023 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»

## 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

<b>1</b>	<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>
<b>1.1</b>	<b>Объект оценки</b>
	Четыре объекта недвижимости, общей площадью 28 526,1 кв.м., расположенные по адресу, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, д. 5, строен. 2, д. 5, строен. 4, д. 5, строен. 5
<b>1.2</b>	<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>
	В соответствии с Таблицей №1
<b>1.3</b>	<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>
	Характеристики принимаются на основе выписок ЕГРН и иной информации, предоставленной Заказчиком.
<b>1.4</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>
	Право долевой собственности – владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
<b>1.5</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки</b>
	1. Доверительное управление 2. Долгосрочная аренда на объекты с кадастровыми номерами: 77:05:0001001:1035, 77:05:0001001:1036. Арендатор: ООО «НПЦ «Бизнесавтоматика». Срок действия ограничения на объект с кадастровым номером 77:05:0001001:1035 с 01.03.2023 по 06.10.2027. Арендатор: ООО «Реновстройсервис» Срок действия ограничения на объект с кадастровым номером 77:05:0001001:1035 с 10.08.2022 по 13.02.2025. Арендатор: ООО «ИДС Боржом» Срок действия ограничения на объект с кадастровым номером 77:05:0001001:1036 с 31.10.2022 по 30.09.2025. Арендатор: ООО «НПЦ «Бизнесавтоматика» Срок действия ограничения на объект с кадастровым номером 77:05:0001001:1036 с 30.10.2020 по 06.10.2027.
<b>2</b>	<b>Цель оценки</b>
	Определение справедливой стоимости Объекта для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, составления отчетности, принятия управленческих решений
<b>3</b>	<b>Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы в соответствии с которыми проводится оценка</b>
	1. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» 2. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). 3. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

5.	Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости:</b>
4.1	<b>Вид стоимости</b>
	Справедливая стоимость
4.2	<b>Предпосылки стоимости</b>
	Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.
5	<b>Дата оценки</b>
	20 сентября 2023 года
6-7	<b>Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.</li> <li>• Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.</li> <li>• Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.</li> <li>• Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.</li> <li>• В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.</li> <li>• 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.</li> <li>• Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.</li> <li>• Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаанием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.</li> <li>• Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</li> <li>• Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком</li> <li>• Оценка проводится без учета обременения объекта доверительным управлением и долгосрочной арендой.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.</li> </ul>
<b>8</b>	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ</b>
	Отсутствуют
<b>9</b>	<b>Форма составления отчета об оценке</b>
	Отчет передается Заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, или уполномоченным им лицом.
<b>10</b>	<b>Прочая информация</b>
<b>10.1</b>	<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете
<b>10.2</b>	<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>
	Отсутствует
<b>10.3</b>	<b>Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>
	Отсутствуют
<b>10.4</b>	<b>Форма представления итоговой стоимости</b>
	Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
<b>10.5</b>	<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>
	Отсутствуют
<b>10.6</b>	<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>
	Отсутствует
<b>10.7</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>
	Отсутствует

Таблица 2. Недвижимое имущество в соответствии с приложением № 2 к Заданию на оценку

№	Кадастровый 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



#### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

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 – №034607-3 от 25.11.2022 г.
ИНН	772087044053
СНИЛС	159-928-644 36
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-009220/23 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Пимов Владислав Игоревич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 01.04.2023 г. – 31.03.2024 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», ИНН 4205113531, ОГРН 1064200005198, рег. № 1343 от 16 апреля 2019 г. 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10
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»

#### 5. 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

## 6. 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	<a href="http://finaudit-ocenka.ru">www.http://finaudit-ocenka.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:info@finaudit-ocenka.ru">info@finaudit-ocenka.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	№ 022-073-008851/22
Страховщик	ООО "Абсолют Страхование"
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 01 ноября 2022 г. по 31 октября 2023 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.	

## **7. 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.

## **8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА**

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

## **9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
  - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);

- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
  - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
  - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
  - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
  - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
    - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
  3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
    - 3.1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13;
    - 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

## **10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

**Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.**

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

**Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку**

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

## **11. 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; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

## **12. 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 процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе

- договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора 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 промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
  5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## **13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **13.1 Работа с информацией в процессе оценки**

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

### **13.2 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;
- Фотографии;
- Письмо-представление.

Копии предоставленных документов приведены в Приложении № 3 к настоящему Отчету.

### **13.3 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.

### 13.4 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.

## 14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 14.1 Имущественные права

Объект оценки принадлежит на праве общей 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).

### 14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

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

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Задаaniem на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком. В процессе оценки данные обременения не учитываются, согласно Задаанию на оценку.

### 14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения.

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

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

**Количественные и качественные характеристики.****Таблица 4. Сведения об объекте оценки общей площадью 17 169,1 кв. м**

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1035	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	7	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	Данные, предоставленные Заказчиком
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

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

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1036	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 2	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4-6	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	Данные, предоставленные Заказчиком
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>



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

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1016	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 4	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	3	
Фундаменты	Железобетонные	Данные, предоставленные Заказчиком
Наружные и внутренние стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа	
Отделка	Объект находится в хорошем состоянии	Данные, предоставленные Заказчиком
Год постройки здания	1984	Выписка из ЕГРН
Реконструкция	2007	<a href="https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza">https://ardera.ru/derbenevskaya-plaza</a>
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации	Данные, предоставленные Заказчиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	

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

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0001001:1200	
Адрес (местонахождение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строение 5	
Основные характеристики		
Тип объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании	4	
Фундаменты	Железобетонные	

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

## Наличие перепланировок/реконструкций

Таблица 8. 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 9. 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.	652 195 539.4	Данные публичной кадастровой карты, <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>

## Территория и парковка

Таблица 10. 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 отличает хорошая транспортная доступность

## 14.4 Износ, устаревания объекта оценки

### Общая характеристика технического состояния.

Объекты недвижимости находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

## Физический износ.

Таблица 11. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html) ).

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.

## 14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемых объектов – административно-офисное.

## 14.6 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.

## 14.7 Описание местоположения

### Общие сведения

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

### Характеристики местоположения.

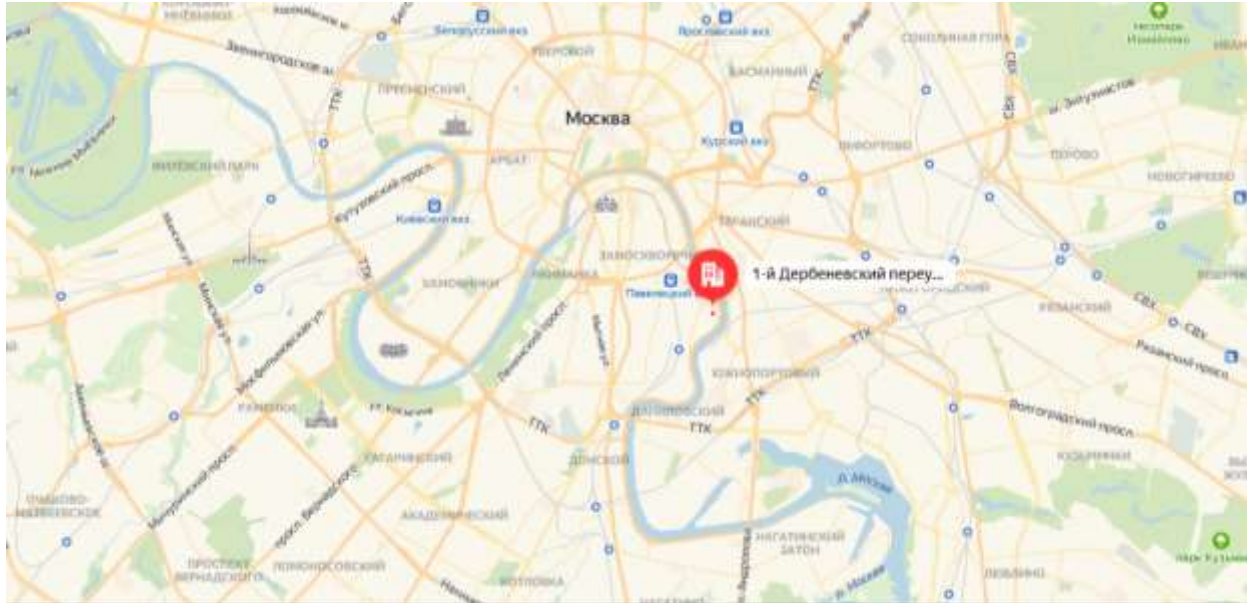
Таблица 12. Основные характеристики местоположения.

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

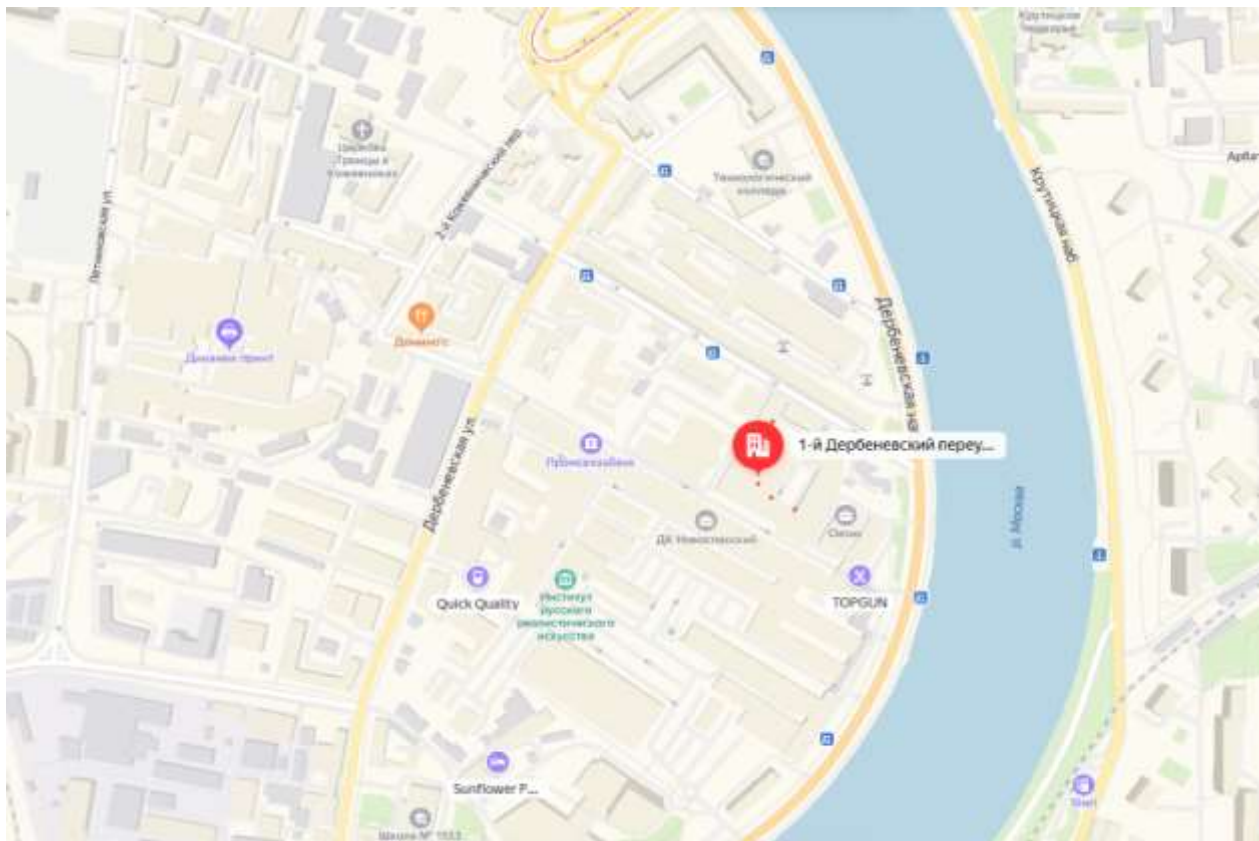
Источник: Выписки из ЕГРН; Анализ Оценщика по данным публичных кар

## Расположение объекта оценки на карте

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

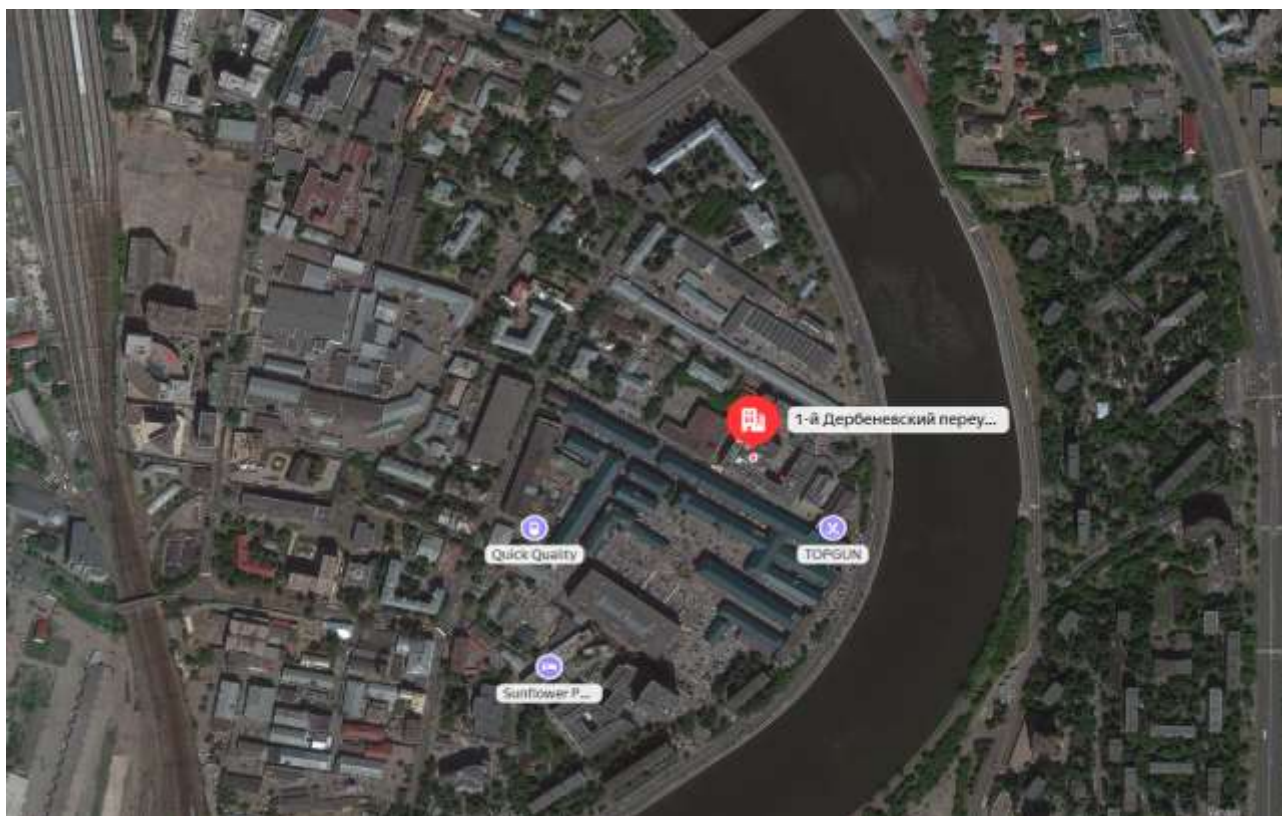


Карта 2. Местоположение объектов недвижимости на карте населенного пункта (крупный масштаб).





**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, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

### **Выводы.**

Местоположение благоприятное для объектов коммерческого назначения.

## **15. 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.

Согласно ФСО 7, 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.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

---

*Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование в качестве зданий офисного назначения.*

*В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены*

---



## 16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

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

#### Социально-экономическое положение РФ по состоянию на июль 2023 г.<sup>1</sup>

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:** Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 5,7% (+0,2 п.п. к июньскому опросу), на 2024 год – до 4,3% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025 году инфляция будет находиться на цели.

**Ключевая ставка:** Аналитики повысили прогнозную траекторию ключевой ставки на всем прогнозном горизонте на 0,4-0,7 п.п. (7,9% годовых, 7,7% годовых и 6,6% годовых в среднем 2023-2025 годах соответственно). Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась – 6,0% годовых.

**ВВП:** Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год до роста на 1,5% (+0,7 п.п.). Прогнозы на 2024-2025 годы не изменились. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит +2,3% (в июньском опросе – +1,6%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна – +1,5%.

**Уровень безработицы:** Аналитики скорректировали прогнозы вниз на 0,2-0,3 п.п. на всем прогнозном горизонте и ожидают, что безработица будет находиться в диапазоне 3,4-3,5%.

**Номинальная зарплата:** Прогнозы роста за 2023 и 2024 годы повышены до 10,0% (+0,3 п.п.) и 7,9% (+0,7 п.п.) соответственно. Ожидания роста в 2025 году почти не изменились (+6,1%). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 4,2%, в 2024 году – на 2,3% и в 2025 году – на 1,9%.

<sup>1</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 9,3% выше, чем в 2021 году.

**Баланс консолидированного бюджета:** Без существенных изменений. Прогнозы аналитиков по дефициту на 2023-2025 годы – 2,7% ВВП, 1,8% ВВП и 1,0% ВВП соответственно.

**Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы снижены до 495 млрд долл. США в 2023 году (-5 млрд долл.), 505 млрд долл. США в 2024 году (-9 млрд долл.) и 508 млрд долл. США в 2025 году (-17 млрд долл.). В итоге, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 7,6% ниже, чем в 2021 году (в июньском опросе – на 4,5%).

**Импорт товаров и услуг:** Прогнозы стоимостных объемов импорта, напротив, повышены на 5-6 млрд долл.: в 2023 году импорт составит 380 млрд долл. США, в 2024 году – 395 млрд долл. США, в 2025 году – 406 млрд долл. США. Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы импорта в 2025 году будут на 6,8% выше, чем в 2021 году (в июньском опросе – на 5,3%).

**Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более слабый рубль на всем горизонте. Прогноз на 2023 год – 81,8 рублей за доллар, на 2024 и 2025 годы – 85,0 рублей за доллар (пересмотр на +6,4-9,1% с июньского опроса).

**Цена на нефть марки Urals:** Без существенных изменений. Согласно ожиданиям, в 2023 году нефть марки Urals будет стоить 57 долл. США за баррель в среднем за год, в 2024 году цена вырастет до 60 долл. США за баррель и останется на этом уровне в 2025 году.

#### Рисунок 1. Показатели июля 2023 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	5,7	4,3	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,5	5,0	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,5	7,9	7,7	5,8
ВВП (%, г/г)	5,5	-2,1	1,5	1,4	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,7	3,4	3,4	3,5
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	12,6	10,0	7,9	6,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,7	-1,8	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	637	495	505	508
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	391	380	395	406
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	81,8	85,0	85,0
Цена на нефть марки Urals (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	57	60	60
<b>Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:</b>					
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	97,5	99,4	100,8	102,3
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,6	4,2	2,3	1,9
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,6	104,8	107,2	109,3
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	5,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.		
	Центр. тенденция 10-90%	5,0-7,0			
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.		
	Центр. тенденция 10-90%	0,8-2,0			

Источник информации: [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

\*В скобках – результаты опроса в июне 2023 года

\*\* Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 7 – 11 июля 2023 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 25 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина..

**Рисунок 1. Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария (прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)**

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	6,0-7,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,8	5,5-5,9	5,0-5,6	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	9,6-9,7 <sup>1</sup>	11,5-12,5	7,0-8,0	5,5-6,5
Валовой внутренний продукт	-2,1	1,5-2,5	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-2,7	0,5-2,0	0,5-2,0	1,0-2,0	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	-0,3	7,5-9,5	0,0-1,0	0,5-1,5	1,5-2,5
– домашних хозяйств	-1,4	6,5-8,5	(-1,5)-(-0,5)	0,5-1,5	1,5-2,5
Валовое накопление	-4,9	3,5-6,5	(-2,5)-(-0,5)	0,0-2,0	1,0-3,0
– основного капитала	3,3	2,0-5,0	0,0-2,0	0,0-2,0	1,0-3,0
Экспорт	-13,9	(-10,0)-(-7,0)	0,0-2,0	1,5-3,5	1,0-3,0
Импорт	-15,0	12,5-15,5	(-7,0)-(-5,0)	(-1,5)-(+0,5)	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	18-22	8-13	6-11	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте <sup>2</sup>	12,0	14-18	7-12	8-13	8-13
– к организациям	13,2	14-18	7-12	8-13	8-13
– к населению, в том числе	9,4	15-19	7-12	8-13	8-13
ипотечные жилищные кредиты	17,7	17-21	9-14	10-15	10-15

<sup>1</sup> С учетом того, что с 1 января по 17 сентября 2023 года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 18 сентября до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,0-13,6%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии [[http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment\\_20210422.pdf](http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf)]. <sup>2</sup> Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевые ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением. Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период. По ипотечным жилищным кредитам – без учета приобретенных банками прав требования.

## 16.2 Информация о социально-экономическом положении региона

Таблица 13. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2023 ГОДА

	Июнь 2023 г.	В % к		Январь – июнь 2023 г. в % к январю- июню 2022 г.	Справочно:		
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июнь 2022 г. в % к		январь- июнь 2022 г. в % к январю- июню 2021 г.
					июню 2021 г.	маю 2022 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	110,7	102,9	108,6	109,1 <sup>2)</sup>	110,6 <sup>2)</sup>	111,8 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	21450,6	13,0	124,9	9,3	97,9 <sup>2)</sup>	89,3 <sup>2)</sup>	141,1 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	839907,8	110,5	107,8	91,3	92,3 <sup>2)</sup>	98,1 <sup>2)</sup>	113,4 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	62094,1	112,0	83,1	117,6	107,3 <sup>2)</sup>	91,1 <sup>2)</sup>	99,3 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	19348,9	115,6	113,6	99,9	100,4 <sup>2)</sup>	96,7 <sup>2)</sup>	111,3 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	159452,4	118,3	124,0	116,7	110,0 <sup>3)</sup>	118,3 <sup>3)</sup>	104,9 <sup>3)</sup>

	Июнь 2023 г.	В % к		Январь – июнь 2023 г. в % к январю- июню 2022 г.	Справочно:		
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июнь 2022 г. в % к		январь- июнь 2022 г. в % к январю- июню 2021 г.
					июню 2021 г.	маю 2022 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	660,5	129,9	378,1	109,8	45,8	131,1	92,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	520806,3	113,5	102,4	96,8	84,5	100,4	95,2
Оборот общественного питания, млн рублей	41295,0	117,2	95,5	120,1	107,5	105,3	113,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	271198,1	112,1	102,9	108,5	98,0	105,3	113,3
Индекс потребительских цен, %	x	103,1	100,7	105,6	115,2	100,2	112,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	24,8	74,9	95,1	x	79,0	98,7	x
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	127327,1	111,8	92,7	106,1	105,6	94,4	111,6
реальная	x	109,0	92,4	100,0	91,2	94,3	99,3

Источник информации: [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июне%202023%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июне%202023%20года»(1).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.



## 16.3 Анализ рынка недвижимости

### 16.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – офисные помещения класса В+;
- 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.

### 16.3.2 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 14. Продажа офисов в строящихся БЦ Первичное предложение на июль 2023: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

Зона	0 – 250	250 – 500	500 – 1 000	1 000 – 1 500	1 500 – 2 000	2 000 – 2 500	Итого	Итого, кв. м
СК-ТТК	424	394	600	446	456	416	430	46 930
Москва-Сити	619	610	621	-	633	590	623	34 010
ТТК-МКАД	355	337	397	428	329	-	358	76 020
за МКАД	161	144	155	148	-	-	150	8 150
Средняя цена	369	410	474	395	481	436	423	
Площади в продаже, кв. м	44 760	31 870	13 680	15 150	39 490	20 170		165 120
% от общей площади	27%	19%	8%	9%	24%	12%		

Источник: [https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/4fb/0rurvstkyu2meqpf2m0hbhd171qowy8n/IBC\\_OFFICE-MARKET-Q2-2023.pdf](https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/4fb/0rurvstkyu2meqpf2m0hbhd171qowy8n/IBC_OFFICE-MARKET-Q2-2023.pdf)

#### 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 класса В+;
- 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 15. 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

### 16.3.3 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:

- Statrielt;
- 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 16. Структура операционных расходов.<sup>2</sup>**

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.

## 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

<sup>2</sup> Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2023

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.

## 16.3.4 Основные выводы относительно рынка объекта оценки

### Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы в 1 полугодие 2023 г.

Источник:

[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/660/NF%20Group\\_Рынок%20офисной%20недвижимости.%20Москва.%202%20кв.%202023\\_rus\\_.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/660/NF%20Group_Рынок%20офисной%20недвижимости.%20Москва.%202%20кв.%202023_rus_.pdf)

Рисунок 2. Основные показатели. Динамика\*

		2022	I пол. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		17 926	18 031
в том числе:	Класс А	5 310	5 409
	Класс В	12 616	12 622
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м <sup>2</sup>		340,8	104,7
в том числе:	Класс А	259,2	99,7
	Класс В	81,6	5,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	13,2
	Класс В	7,4	7,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А***	26 044	25 850
	Класс В	17 581	17 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	7 700	7 700
	Класс В	5 600	5 600

\* По сравнению с IV кварталом 2022

\*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)

\*\*\* В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 41 704 руб./м<sup>2</sup>/год

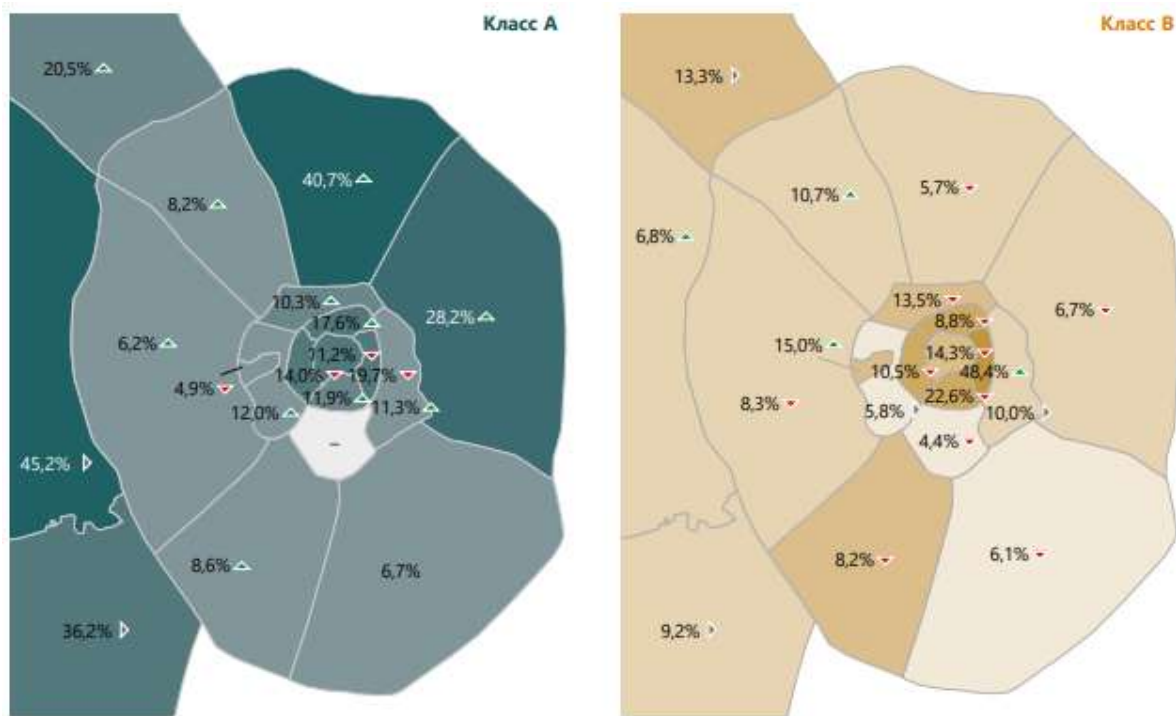
## Предложение

По итогам I пол. 2023 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы превысил 18 млн м<sup>2</sup>, из которых 5,4 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,6 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

В I пол. 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 104,7 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшими объектами из введенных оказались БЦ «Парк Легенд» (41,9 тыс. м<sup>2</sup>), комплекс DM Tower (27,1 тыс. м<sup>2</sup>) и кластер «Ломоносов» (18,4 тыс. м<sup>2</sup>). Все проекты, которые в 2023 году к вводу планируется ввести более 410 тыс. м<sup>2</sup> офисной недвижимости, из которых 85% площадей относятся к классу А. Большая часть нового строительства будет расположена в зоне ТТК – МКАД (71%) и за пределами МКАД (19%). Более половины ожидаемого нового ввода (52%) будет реализовываться в формате продажи.

## Вакантность

Рисунок 3. Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



За период апрель – июнь показатель доли свободных площадей снизился во всех классах: на 0,1 п. п. и 0,3 п. п. в классах А и В – до 13,2% и 7,8% соответственно. Свободными на рынке оказались около 715 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей класса А, а также 986 тыс. м<sup>2</sup> офисов класса В. В премиальных объектах столицы вакантность также снизилась за квартал на 0,3 п. п. – до 15,1%. При этом пока во всех сегментах показатели вакантности выше уровня начала года: несмотря на достаточно высокий спрос во II кв. 2023 г., в начале года площади еще продолжали высвобождаться, хоть и более низкими темпами, чем в 2022 г. Объекты, которые появились на рынке в апреле – июне, не добавили спекулятивного предложения на рынке: в каждом проекте, который был введен во II кв. 2023 г., площади к моменту ввода были частично или полностью реализованы.

## Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом площадей, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми; чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным) по итогам полугодия оказался положительным и составил 35 тыс. м<sup>2</sup>. При этом, в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. м<sup>2</sup>), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. м<sup>2</sup>, благодаря высокой активности на рынке офисов: реализовывались здания/блоки больших размеров. Ограниченный объем ввода с реализованными площадями не добавили новой вакантности в рынок и не снизили чистое поглощение до отрицательных значений.

## Коммерческие условия

За I пол. 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А снизилась на 0,7% и составила 25 850 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 1% и составила 17 405 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС). Динамика ставок обусловлена тем, что часть предложения, которая экспонировалась на рынке по высоким ставкам после начала 2022 г., постепенно реализуется; значительного снижения запрашиваемых ставок не зафиксировано.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах также снизилась и на конец июня составила 41 704 руб./м<sup>2</sup> /год, что оказалось на 3,6% ниже ставки конца 2022 года.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

## Мотивации покупателей и продавцов

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

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

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

## Ликвидность объекта оценки

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

**Таблица 17. 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

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	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	-

### **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.*



## 17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

### 17.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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.

## 17.2 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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.

### **17.3 Общие принципы применения сравнительного подхода**

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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.

#### **17.4 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке недвижимого имущества**

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

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

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

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

---

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

---

## 18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### 18.1 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.

### 18.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади зданий, являющихся объектами оценки. Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта. Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### 18.3 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 ЗУ, являлись:

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

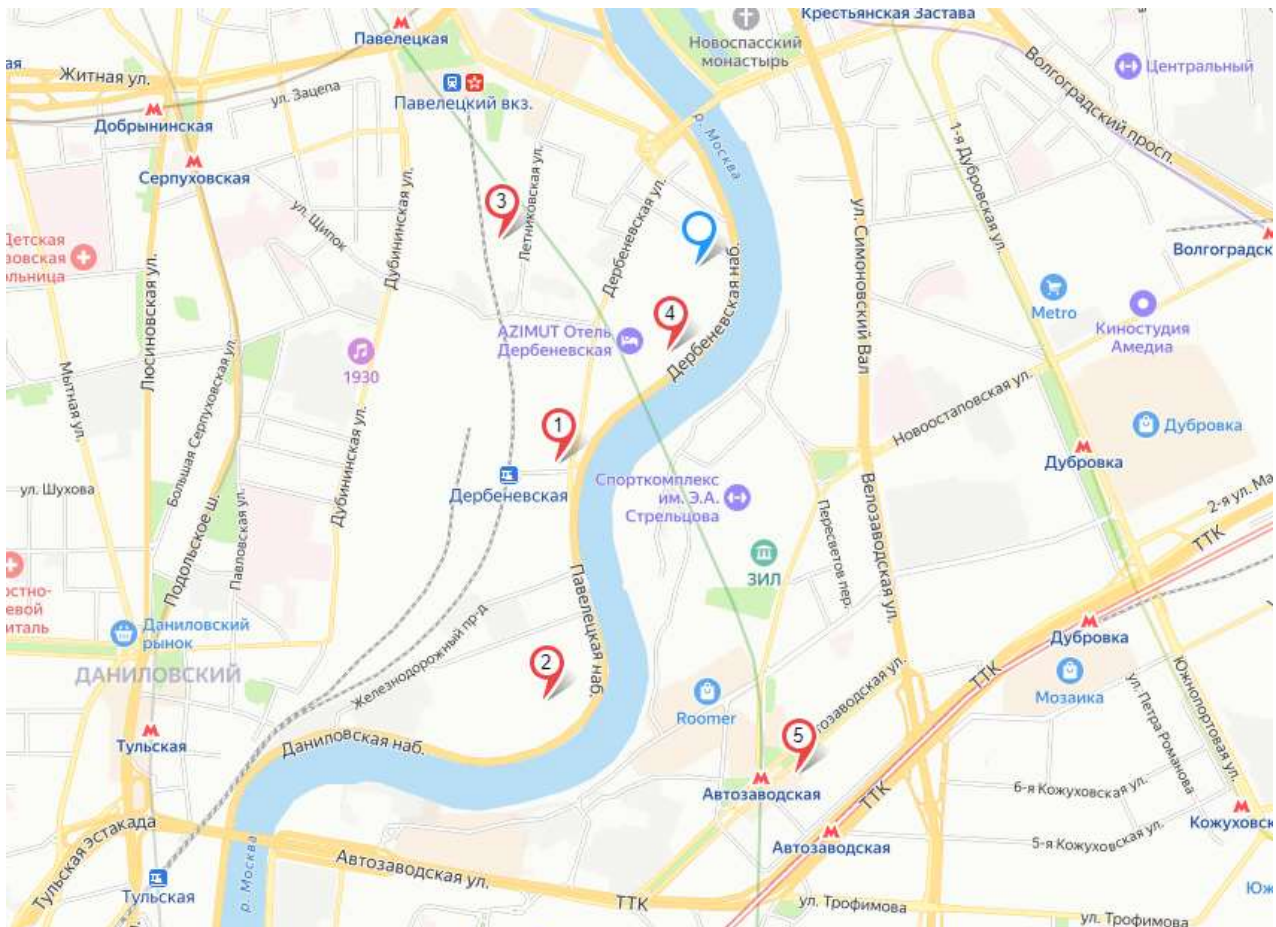
Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 18. 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 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав (ОКС)	Право общей долевой 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, Дербеневская улица, 24с2	Москва, Павелецкая наб., 8с24	Москва, Летниковская ул., 10с4	Москва, Дербеневская наб., 11	Москва, Автозаводская ул., 7к2
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	Павелецкая	Тульская	Павелецкая	Павелецкая	Автозаводская
Расстояние до метро (мин. пешком)	18 мин.п. (включительно)	21 мин.п. (включительно)	26 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	26 мин.п. (включительно)	до 5 мин.п. (включительно)
Расположение относительно красной линии	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	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	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Класс зданий	В+	В	В	В	В+	В














Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь кв. м	28 526,1	4 227,6	2 137,3	13 372,4	3 763,2	4 000,0
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.	-	358 500 000	250 000 000	1 080 000 000	459 716 600	350 000 000
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	-	84 800	116 970	80 763	122 161	87 500
Интернет-сайт	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_nezhilogo_zdaniya_4227.6_m_2200639518">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_nezhilogo_zdaniya_4227.6_m_2200639518</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_2137.3_m_paveletskaya_2491748337">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_2137.3_m_paveletskaya_2491748337</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofis_13372.4_m_2962204605">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofis_13372.4_m_2962204605</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3763.2_m_2663607150">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3763.2_m_2663607150</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_zdanie_4000_m_2620317029">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_zdanie_4000_m_2620317029</a>
Контактный телефон	-	8 958 790 94 03	8 916 395 31 78	8 985 499 41 46	8 495 921 55 30	8 495 997 04 78

Карта 4. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.<sup>3</sup>

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

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

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		

Аналог №4		
Аналог №5		-

## 18.4 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»<sup>4</sup>, «...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.

Формула<sup>5</sup> для определения корректировки в денежной форме в общем виде:

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

$K_i$  – денежная корректировка на НДС;

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

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

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



$C_{3y}$  – доля стоимости земельного участка, относящегося к объекту недвижимости.

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

**Таблица 20. 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	0,08	0,16	0,12
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 <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,28	0,19
3	<b>Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями</b> в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,20	0,14

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3201-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>

Поскольку земельный участок предназначен для размещения коммерческого объекта, обеспечен всеми инженерными коммуникациями, размер корректировки составляет:  $-\frac{0,2}{1,2} \times (1 - 0,19) = -13,5\%$ .

## 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 Abn-consult.

**Таблица 21. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,44	6,96	14,68
Офисные объекты класса «В»	10,52	7,02	14,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	9,08	18,12
Офисные особняки	12,35	6,11	19,07

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Учитывая значительную площадь объекта, корректировка принимается в размере -14,75%.

## 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 сосособственников. Согласно данным Statrielt<sup>6</sup> в данном случае корректировка на вид передаваемых имущественных прав не требуется.

**Таблица 22. 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 сосособственников</u>			1,00

#### 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-Consult<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3196-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

<sup>7</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>



Таблица 23. Корректировка на район расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15

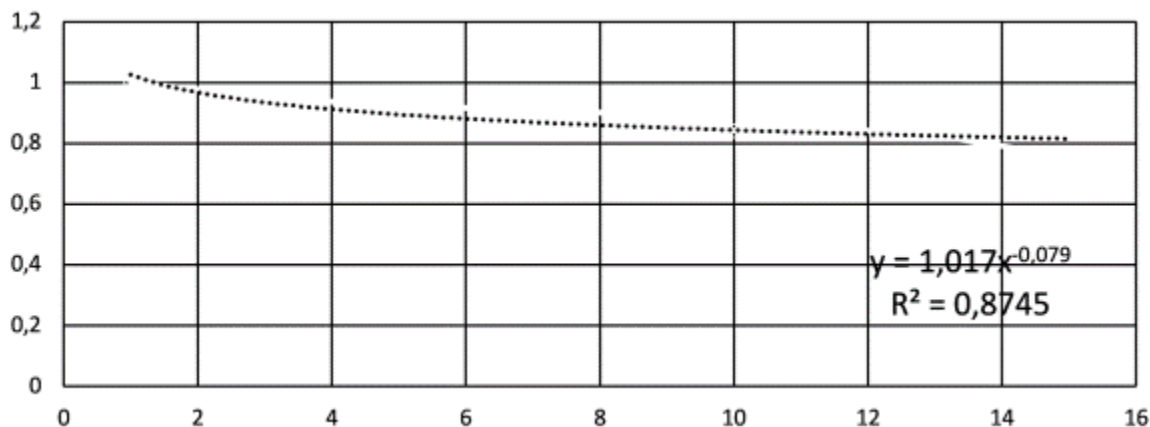
Корректировка для анализируемых объектов на местоположение в зависимости от удаленности (расстояния) до ближайшей станции метрополитена вносилась на основании данных ABN-Consult<sup>8</sup>.

Таблица 24 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	1,27
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,91	1,00	1,08	1,16
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,84	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,79	0,87	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 4 Зависимость коэффициента от расстояния до метро



<sup>8</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.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-Consult<sup>9</sup>, как отношение коэффициента выражающего расположение объекта оценки к коэффициенту для объекта аналога.

**Таблица 25** 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	1,34
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	1,08	1,05	1,11

Итоговое значение корректировки определяется произведением промежуточных.

**Таблица 26** 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 Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК
Коэффициент корректировки	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2. Расстояние до метро (мин. пешком)	18 мин.п. (включительно)	21 мин.п. (включительно)	26 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	26 мин.п. (включительно)	до 5 мин.п. (включительно)
Коэффициент корректировки	0,8094	0,7996	0,7862	0,8400	0,7862	1,0000
Размер промежуточной корректировки №2, %	-	1,2%	3,0%	-3,6%	3,0%	-19,1%
3. Расположение относительно красной линии	На первой линии не крупной второстепенной улицы	На первой линии не крупной второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	На первой линии не крупной второстепенной улицы	На первой линии не крупной второстепенной улицы

<sup>9</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коэффициент корректировки	1,08	1,08	1	1	1,08	1,08
Размер промежуточной корректировки №3, %	-	0,0%	8,0%	8,0%	0,0%	0,0%
Размер итоговой корректировки, %	-	1,2%	11,2%	4,1%	3,0%	-19,1%

## 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.

В случае различия по районам расположения корректировка вносится на основании данных ABN-Consult<sup>10</sup>.

Таблица 27 Коэффициент корректировки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,97	1,13

Таблица 28 Итоговое значение корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Коэффициент	1,05	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%

## 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.

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

<sup>10</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

## 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 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л.А. 2021 по формуле:

$$K_{пл} = \left( \frac{1,8347 \times S_0^{-0,153}}{1,8347 \times S_a^{-0,153}} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_p$  – корректировка на площадь, %.

$S_a$  – площадь объекта-аналога;

$S_o$  – площадь объекта оценки.

Таблица 29 Коэффициент корректировки



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	4 227,60	2 137,30	13 372,40	3 763,20	4 000,00
Коэффициент корректировки	0,3819	0,5114	0,5677	0,4288	0,5206	0,5158
Размер корректировки, %	-	-25,3%	-32,7%	-10,9%	-26,6%	-26,0%

## 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.

## 18.5 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:

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

– 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.	358 500 000	250 000 000	1 080 000 000	459 716 600	350 000 000
-	Общая площадь, кв.м	4 227,60	2 137,30	13 372,40	3 763,20	4 000,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	84 800	116 970	80 763	122 161	87 500
1	Корректировка на НДС	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	Скорректированная удельная цена	73 352	101 179	69 860	105 669	75 688
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,75%	-14,75%	-14,75%	-14,75%	-14,75%
	Скорректированная удельная цена	62 533	86 255	59 556	90 083	64 524
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 533	86 255	59 556	90 083	64 524
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	62 533	86 255	59 556	90 083	64 524
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 533	86 255	59 556	90 083	64 524
6	Корректировка на местоположение и окружение	1,2%	11,2%	4,1%	3,0%	-19,1%
	Скорректированная удельная цена	63 283	95 916	61 998	92 785	52 200
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	63 283	95 916	65 098	92 785	52 200
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	63 283	95 916	65 098	92 785	52 200
9	Корректировка на класс здания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	63 283	95 916	65 098	92 785	52 200
10	Корректировка на площадь	-25,3%	-32,7%	-10,9%	-26,6%	-26,0%
	Скорректированная удельная цена	47 272	64 551	58 002	68 104	38 628
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	47 272	64 551	58 002	68 104	38 628
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	47 272	64 551	58 002	68 104	38 628
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.	47 272	64 551	58 002	68 104	38 628
-	Коэффициент вариации, %	22%				
-	Общая коррекция, %	-44,3%	-44,8%	-28,2%	-44,3%	-55,9%
-	Валовая коррекция, %	54,8%	72,2%	48,3%	57,9%	73,4%
-	Удельный вес аналога, %	21,80%	16,55%	24,74%	20,64%	16,28%
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб./кв.м без учета НДС	55 683				
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.	28 526,10				
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 588 419 000				

Таким образом, справедливой стоимостью объекта оценки (единого объекта недвижимости), рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на «20» сентября 2023 г. составляет 1 588 419 000 руб. без учета НДС.



## 19. ОЦЕНКА ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 19.1 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.

### 19.2 Определение арендных платежей

#### 19.2.1 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.

#### 19.2.2 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.

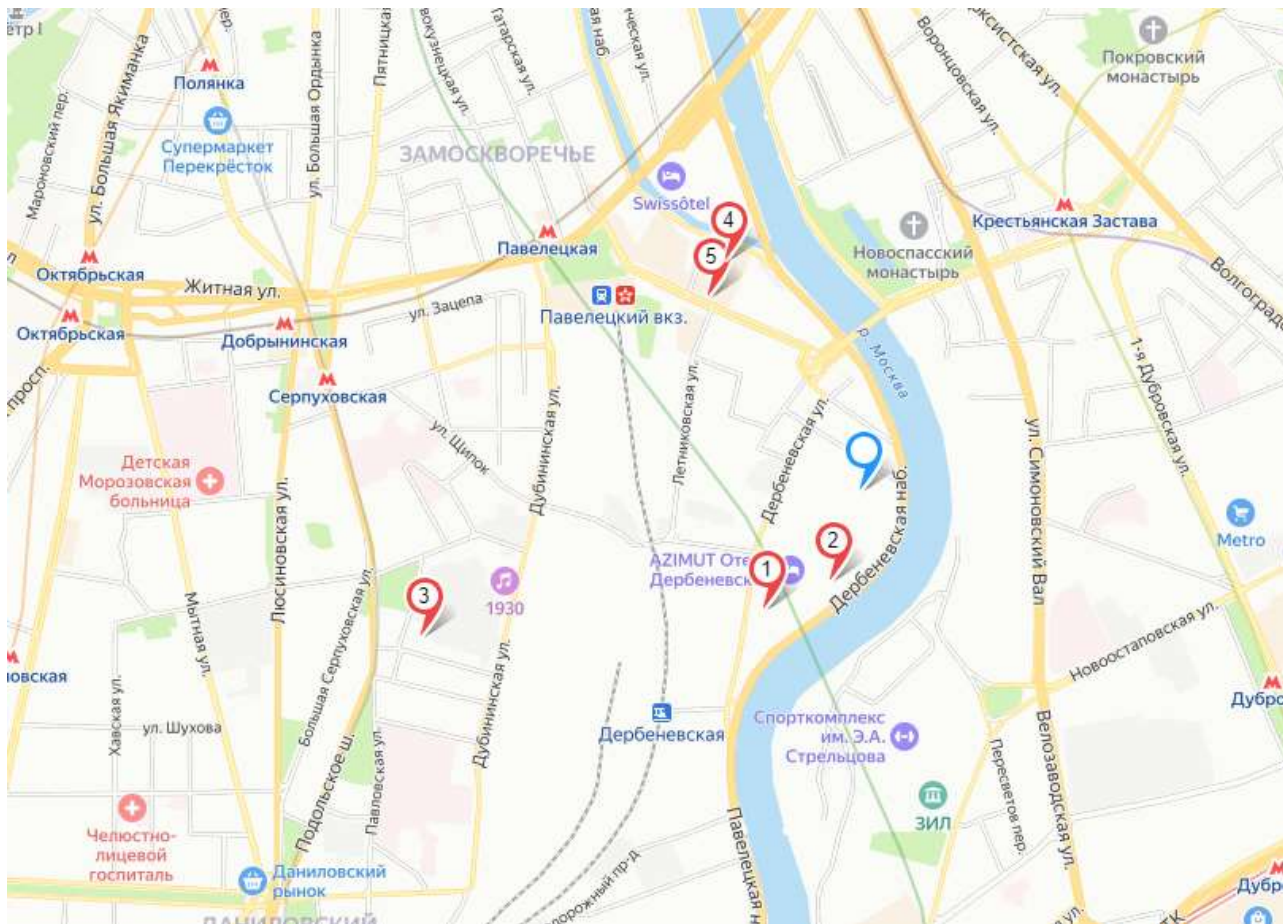
Таблица 32. Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

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 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
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, Дербеневская ул., 15Б	Москва, Дербеневская наб., 11	Москва, Партийный пер., 1к57с3	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	Павелецкая	Павелецкая	Серпуховская	Павелецкая	Павелецкая
Расстояние до метро (мин. пешком)	18 мин.п. (включительно)	21 мин.п. (включительно)	22 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 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	Внутриквартально	Внутриквартально	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)	375,0	387,0	336,0	609,0	880,0
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	15 600	15 000	14 500	14 500
Порядок уплаты НДС	без учета НДС	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Коммунальные и эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи
Интернет-сайт	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_375_m_2944233358">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_375_m_2944233358</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_387_m_2048076490">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_387_m_2048076490</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_336_m_2094146092">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_336_m_2094146092</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283322042/">https://www.cian.ru/rent/commercial/283322042/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287778652/">https://www.cian.ru/rent/commercial/287778652/</a>
Контактный телефон	-	8 910 471 39 50	8 916 678 70 97	8 958 465 67 09	8 916 673 41 99	8 966 059 17 07





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.



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

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



Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		
Аналог №5		

### 19.2.3 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»<sup>11</sup>, «...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 коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
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%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Коммунальные и эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи	Эксплуатационные платежи
Корректировка, %	-	-25,9%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%

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



### 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»	11,12	7,95	16,08
Офисные объекты класса «В»	11,03	7,88	16,56
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,88	8,15	18,95
Офисные особняки	12,86	6,55	17,05

Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Учитывая значительную площадь объекта, корректировка принимается в размере -16,56%.

### 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, 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 офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15

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**

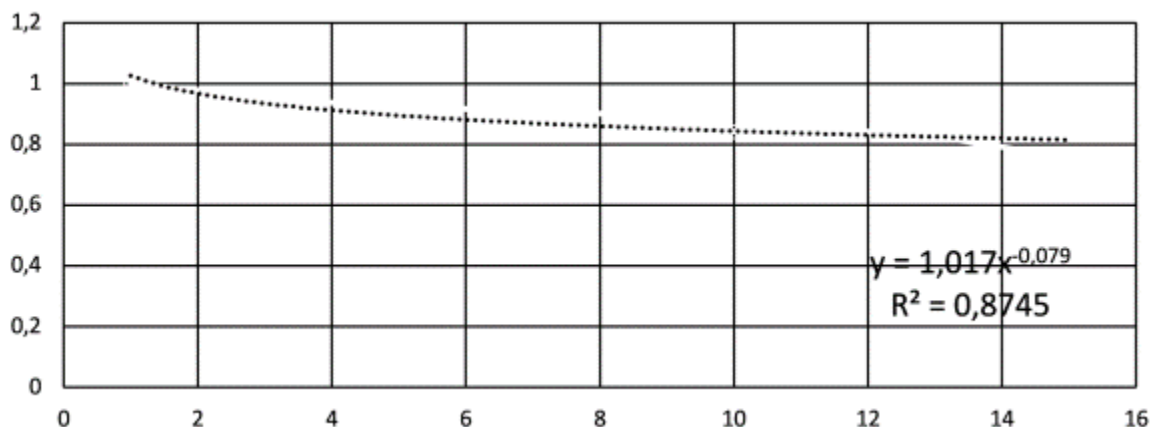
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ДО 5 МИН	1,00	1,10	1,19	1,27
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,91	1,00	1,08	1,16
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,84	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,79	0,87	0,93	1,00

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

<sup>12</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

<sup>13</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Рисунок 5 Зависимость коэффициента от расстояния до метро



где

y – коэффициент корректировки 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 корректировки определена на основании данных информационно-аналитического портала ABN-Consult14, как отношение коэффициента выражающего расположение объекта оценки к коэффициенту для объекта аналога.

Таблица 39 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	1,34
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	1,08	1,05	1,11

Итоговое значение корректировки определяется произведением промежуточных.

Таблица 40 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 Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК
Коэффициент корректировки	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91

<sup>14</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.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)	21 мин.п. (включительно)	22 мин.п. (включительно)	от 10 до 15 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)	от 5 до 10 мин.п. (включительно)
Коэффициент корректировки	0,8094	0,7996	0,7967	0,8400	0,9100	0,9100
Размер промежуточной корректировки №2, %	-	1,2%	1,6%	-3,6%	-11,1%	-11,1%
3. Расположение относительно красной линии	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	На первой линии некрупной второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	На первой линии некрупной второстепенной улицы
Коэффициент корректировки	1,08	1,08	1,08	1	1	1,08
Размер промежуточной корректировки №3, %	-	0,0%	0,0%	8,0%	8,0%	0,0%
Размер итоговой корректировки, %	-	1,2%	1,6%	4,1%	-4,0%	-11,1%

## 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.

### 19.2.4 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:

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

– 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	15 600	15 000	14 500	14 500
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	13 333	13 000	12 500	12 083	12 083
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату	-25,9%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 880	11 440	11 000	10 633	10 633
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-16,56%	-16,56%	-16,56%	-16,56%	-16,56%
	Скорректированная арендная ставка	8 244	9 546	9 178	8 872	8 872
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 244	9 546	9 178	8 872	8 872
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	8 244	9 546	9 178	8 872	8 872
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 244	9 546	9 178	8 872	8 872
7	Корректировка на местоположение и окружение	1,2%	1,6%	4,1%	-4,0%	-11,1%
	Скорректированная арендная ставка	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
10	Корректировка на класс здания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
11	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
13	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
14	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
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	8 343	9 699	9 554	8 517	7 887
-	Коэффициент вариации, %	9%				
-	Общая коррекция, % (без учета к-ки на НДС)	-37,4%	-25,4%	-23,6%	-29,5%	-34,7%
-	Валовая коррекция, %	63,7%	50,2%	52,7%	52,6%	59,7%
-	Удельный вес аналога, %	17,374%	22,046%	21,001%	21,041%	18,538%
-	Итого справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	8 848				



## 19.3 Определение чистого операционного дохода

### 19.3.1 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 нижней границе интервала в размере 0,78.

**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.	<b>Здания, построенные до 1992 года</b>						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,92	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,16	1,26	1,21	0,78	0,86	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,89	0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	<b>Здания, построенные после 1991 года</b>						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,09	1,19	1,14	0,83	0,92	0,88
2.2.	Офисные (административные)и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,22	1,16	0,81	0,91	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,11	1,06	0,88	1,00	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,97	0,92

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3189-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-07-2023-goda>

### 19.3.2 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 **19,33%** согласно данным Abn-consult<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Таблица 43. Потери от недозагрузки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	20,05	14,18	27,14
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	19,33	13,12	27,11
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	16,22	10,59	23,01
Величина недозагрузки офисных особняков	15,25	10,35	20,42

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.

### 19.3.3 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 23,7% 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. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

### 19.3.4 Определение чистого операционного дохода единого объекта недвижимости

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

## 19.4 Определение ставки капитализации

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

Коэффициент капитализации принят в размере среднего значения согласно данным Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л.А. 2021 и Statrict<sup>16</sup> в размере  $12,5\% = (11\% + 14\%) / 2$ .

<sup>16</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>

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%

Таблица 46. Уровень коэффициента капитализации

Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,14	0,18
Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

## 19.5 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 47. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	28 526,1
Арендопригодная площадь, кв. м	22 250,4
Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС	8 848
Потенциальный валовый доход, руб. в год без учета НДС	196 871 539
Потери от недозагрузки, %	19,33%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год без учета НДС	158 816 271
Операционные расходы, руб. в год, в т.ч.:	-46 658 555
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	112 157 716
Общая ставка капитализации, %	12,50%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	897 262 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на «20» сентября 2023 г. составляет 897 262 000 руб. без учета НДС.

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

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

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 48. 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 49. 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		1 588 419 000	897 262 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 397 808 720	758 186 390	-
	максимум	1 779 029 280	1 036 337 610	-

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.

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

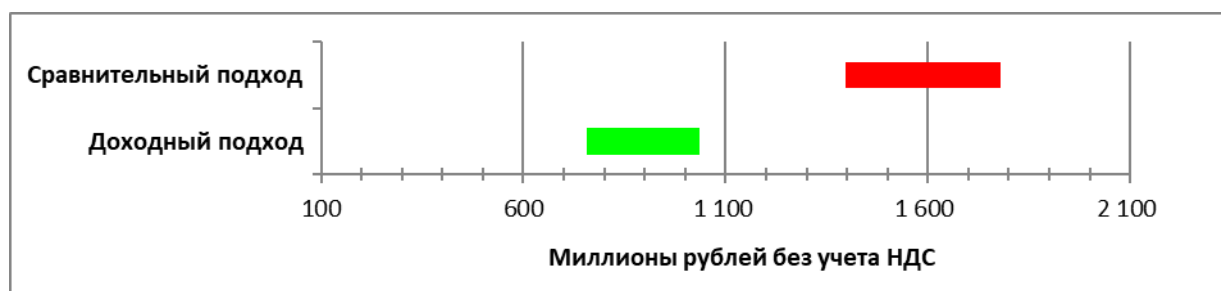
Согласно п. 3 ФСО V, При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 2. 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.

### 20.3 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.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

**Таблица 50. Согласование результатов оценки единого объекта недвижимости.**

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 588 419 000	897 262 000	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	-
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	1 242 841 000		
Согласованная справедливая стоимость, руб. с учётом НДС	1 491 409 200		

Справедливая стоимость каждого объекта оценки определялась пропорционально площади.



Таблица 51. 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	748 032 901
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	362 189 768
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	58 630 204
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	73 988 127
-	<b>Итого</b>	-	<b>28 526,10</b>	<b>1 242 841 000</b>

*Таким образом, итоговая справедливая стоимость четырёх объектов недвижимости, общей площадью 28 526,1 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, д. 5, строен. 2, д. 5, строен. 4, д. 5, строен. 5 по состоянию на «20» сентября 2023 г. составляет (с учетом округления) 1 242 841 000 (Один миллиард двести сорок два миллиона восемьсот сорок одна тысяча) рублей без учёта НДС*

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Внешний вид комплекса

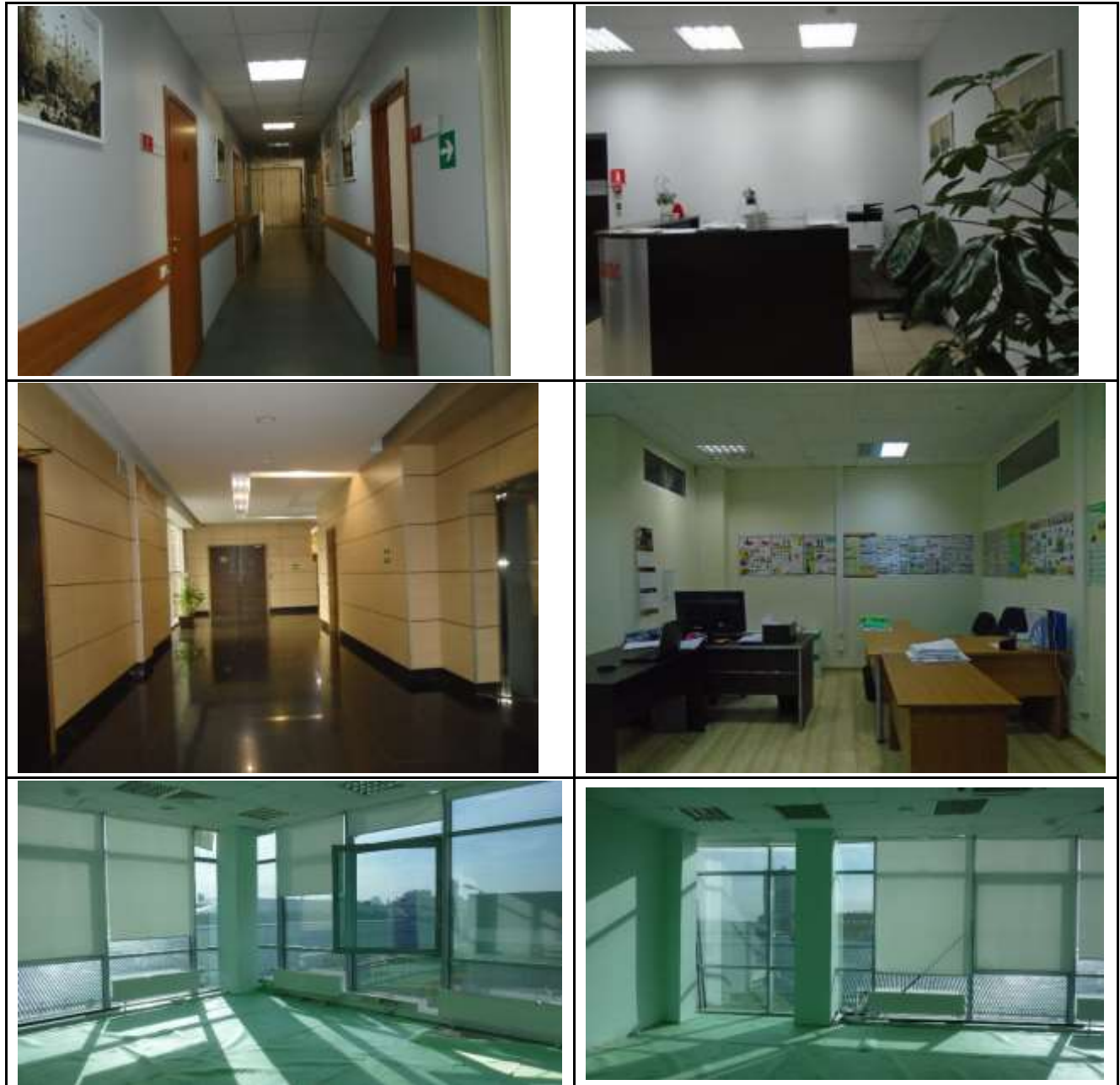


1-й Дербеневский, д. 5









1-й Дербеневский, д. 5, корп 2





1-й Дербеневский, д. 5, корп 4





1-й Дербеневский, д. 5, корп 5







# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

## Сравнительный подход

### Аналог №1

**358 500 000 Р**  
84 800 Р за м²

8 958 790-94-03

**Банк ВТБ (ПАО)**  
КОМПАНИЯ  
На Avito с №14928 от 2012

**О здании**  
Вид: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 4227,6 м²  
Высота потолков: 5 м

Отдельно: офисное  
Мощность электросети: 504 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Москва, Дербеневская улица, 24с2  
м Павелецкая ст. 21-30 мин. м Серпуховская ст. 21-30 мин.

**О здании**  
Готовность: в эксплуатацию  
Тип здания: административное здание

№ 200643018 - 15 сентября 2018 - 1480 просмотров (111 человек) Показать все

**358 500 000 Р**  
84 800 Р за м²

8 958 790-94-03

**Банк ВТБ (ПАО)**  
Компания  
На Avito с №14928 от 2012

**О здании**  
Здание с лоджечной общей площадью 4227,6 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, ул. Дербеневская, д.24, стр.2.  
Здание постройки 1991 г., ранее использовалось для размещения расчетно-кассового центра (площадь кассового узла 1093 кв.м) и сотрудников Банка (вместная офисная площадь 1428 кв.м).  
Здание в собственности Банка более 15 лет.  
Состояние помещений хорошее.  
Восстановление - централизованное. Отопление - городской сеть.  
Имеется система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирование.  
4 лифта (2 пассажирских, 2 грузовых).  
Оснащено системами пожарной, охранной сигнализации, контроля доступа.  
Здание расположено в Южном АО на Дербеневской набережной, близка к станциям метро Павелецкая, Тульская, 10-15 мин. транспортом.  
Возможна парковка на территории паркинг здания.  
Земельный участок площадью 2962 кв.м в аренде у ДГИ г.Москва сроком до 2050г.  
Реализация объекта осуществляется через открытый аукцион на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговля площадкой», номер процедуры ССМ27042500038.  
Начальная (минимальная) цена продажи - 358 500 000 рублей, включая НДС.  
Готовы проконсультировать по условиям проведения аукциона и порядку торгов. Убедительная просьба звонить в рабочее время с 09.00 до 18.00 по московскому времени.

**О здании**  
Готовность: в эксплуатацию  
Тип здания: административное здание

№ 200643018 - 15 сентября 2018 - 1480 просмотров (111 человек) Показать все

Аналог №2

Здание, 2137.3 м² Павелецкая

250 000 000 Р

8 916 395-31-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт просматриваю? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ИН-СТРАИМ  
Компания

Подпишитесь на продавца

Светлана Шихарева

ОБСУДАМ СОТРУДНИЧЕСТВО ПО 9 деткам сдан (сопровождение бесплатное) - Крайне-слипнт продаж.

ПРОДАЕТСЯ ДОУ (дошкольное образовательное учреждение) ДЕТСКИЙ КЛУБ на 102 места

СДАН- ДКП

Начислены ДООГДП:  
1 этаж 355.5 м2  
2 этаж 380 м2  
3 этаж 387.5 м2  
подвал 438.5 м2

8 выходов

Все МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ в ОТДЕЛКОЙ

По запросу:  
- Проектное решение  
- План светоточек и МЭП  
- Проектный план эксплуатации  
- документы экспертизы

В подвале запроектированы постеронная, складская, парковочная и теннисная помещения, помещения для персонала лицейского

3 прогулочные площадки  
Бассейн в здании (2\*6)

Всю информацию направлю Вашей экспертизе.

Звоните

О здании

Помещение в эксплуатации Помещение на улице, бесплатное

Тип здания: другой

19.08.2023 11:00:00 | 19.08.2023 11:00:00 | 19.08.2023 11:00:00

250 000 000 Р

8 916 395-31-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт просматриваю? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ИН-СТРАИМ  
Компания

Подпишитесь на продавца

Светлана Шихарева

Аналог №3

www.avito.ru Офис, 13372.4 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве...

**Офис, 13372.4 м²** **1 080 000 000 Р**  
80 763 Р за м²

8 985 499-41-46

**МЕГАКОМ**  
Компания  
На Avito с сентября 2021

**О помещении**  
Общая площадь: 13372.4 м² Тип помещения: кабинетная

www.avito.ru Офис, 13372.4 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве...

**1 080 000 000 Р**  
80 763 Р за м²

8 985 499-41-46

**МЕГАКОМ**  
Компания  
На Avito с сентября 2021

**Описание**

К продаже предлагается помещение в БЦ "Светофор А", расположенном по адресу: г. Москва, Летниковская ул., 10, стр.4. Общая площадь бизнес-центра 22038,90 кв.м., к продаже предлагается 13 372,40 кв.м. (в том числе: аренда/приданая площадь 10 365,22 кв.м.), расположенные на следующих этажах: подвал (парковка), 1, 3, 7, 8, 9.

Дорога пешком до станции метро "Павелецкая" и Павелецкого вокзала занимает 10 минут. Удобством для владельца является легкого транспорта и дополнительным плюсом является расположение бизнес-центра абилан от Дербеневской набережной и Новоспасского моста, а также Кожовинической, Дербеневской и Дубининской улиц, всего 4 км отдален здание от ТТК, и 960 метров - от автоста на Садовое кольцо. БЦ "Светофор-А" входит в состав Международного делового центра "Светофор".

Технические характеристики: здание с шагом кровли 7,5\*7,5м/3,75м\*7,5м, имеется внутренней атриум, высота потолков 1 этаж: 3,5м, 2-9 этажи: 2,70-2,85м. Оснащено системой кондиционирования (центральное, климат-контроль), автоматической пожарной сигнализацией, СКУД, имеются круглые помещения охраны, 2 провайдера телефонии и интернета, 6 лифтов "Schindler". Здание обслуживается одной управляющей компанией в интересах всех собственников помещений. Имущество реализуется на торгах!

**О здании**


Площадь в эксплуатации: Парковка в здании  
Тип здания: бизнес-центр Количество парковочных мест: 68

№ 2852204805 - 25 августа в 14:44 - 1880 просмотров (+10 страниц) Показать



Аналог №4

Продажа офисного помещения 3763 м2 в Москве | Продажа коммерческой н...



**459 716 600 Р**  
122 169 Р за м2

8 495 921-55-30

Написать сообщение  
Отправлено: 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Нет, спасибо!

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
Рентвэйк  
Компания  
на Авито с марта 2019  
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Ан Рентвэйк

**О помещении**

Общая площадь: 3763 м2  
Этаж: 4-й  
Отделка: офисная


Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Москва, Дербеневская наб., 11  
• Пролетарская, 8, 21-30 мин.  
• Кресты/Косая Заславка, 21-30 мин.

Сообщения

Продажа офисного помещения 3763 м2 в Москве | Продажа коммерческой н...



**459 716 600 Р**  
122 169 Р за м2

8 495 921-55-30

Написать сообщение  
Отправлено: 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Нет, спасибо!

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
Рентвэйк  
Компания  
на Авито с марта 2019  
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Ан Рентвэйк

**Описание**

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

- Налоговая: 25.
- Лифты: Есть.
- Вентиляция: Приточно-вытяжная...
- Кондиционирование: Центральное
- Безопасность: Круглосуточная охрана, контроль доступа, Система пожаротушения, Видео-наблюдение.
- Провайдеры: Транстелеком, АСБТ, Теле.ру.
- Парковка: Подземная, Наземная.

Описание помещения: Архитектурно-дизайнерская площадь (без учета коридоров и балконов) - 3203,6 м2.  
Отдельный вход. Этаж: 4. Планировка: кабинетная. Офисная отделка. Тип налогообложения: УСН.  
Лот: 41418

**О здании**


Тип здания: бизнес-центр  
Поскольку на улице

№ 1628-0923-4 с сентября 2014 | 48 просмотров (41 оценка) | Показать все

Аналог №5


www.avito.ru Продажа здания, 4000 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в...

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



**350 000 000 Р** 87 500 Р за м²

8 495 997-04-78

АН «ВЕСТ Недвижимость ВОСТОК» Компания  [Написать продавцу](#)

Подписаться на продажи

Контактное лицо: Роман Артемов

**О здании**


Общая площадь: 4000 м² Тип здания: торговля  
Однушка: без отделки

**Расположение**

Москва, Автозаводский ул., 7х2  
← Автозаводская 5 до 5 мин. → ЗНП 5 15-20 мин.


Сообщения

www.avito.ru Продажа здания, 4000 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в...



**350 000 000 Р** 87 500 Р за м²

8 495 997-04-78

АН «ВЕСТ Недвижимость ВОСТОК» Компания  [Написать продавцу](#)

Подписаться на продажи

Контактное лицо: Роман Артемов

**Описание**

4ПТБ4 Цена ниже рынка, ср. средняя торговля  
Продается помещение площадью 4000 м2

Свободное назначение, отличный вариант для торгового центра, бизнес-центра, офиса! 6 этажей + подвал. Большие окна и высокие потолки!

Комфортная транспортная доступность – здание расположено рядом с ТТК, в легкой доступности станция метро Автозаводская!

Компания «ВЕСТ Недвижимость Восток» гарантирует своим клиентам безопасность сделки. В рамках сделки покупателю обеспечена страховка. Оперативный просмотр! Звоните!

**О здании**

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице

№ 2620370529 - 30 августа в 09:34. 1448 просмотров (+50 за сутки) [Показать еще](#)

Сообщения

# Доходный подход

## Аналог №1

Сдам офисные помещения, 375 м<sup>2</sup> в Москве | Аренда коммерческой недвижи...

**Сдам офисные помещения, 375 м<sup>2</sup>**

16 000 Р в год за м<sup>2</sup>

8 910 471-38-50

**Big Office**  
Комплекс  
На Калужском шоссе 2023 В

**О помещении**  
Общая площадь: 375 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3  
Виды помещений: Планировка кабинетная, Тип отделки: Прочие

**Расположение**  
Москва, Дербеневский ул., 150  
44 Павловская Я. 21-30 мин. 4 Серпуховская Я. 21-30 мин.  
4 Пролетарская Я. 21-30 мин.

Сдам офисные помещения, 375 м<sup>2</sup> в Москве | Аренда коммерческой недвижи...

**16 000 Р в год за м<sup>2</sup>**

8 910 471-38-50

**Big Office**  
Комплекс  
На Калужском шоссе 2023 В

**Описание**  
ID #1781. Предлагается в аренду офисное помещение 375 кв.м. со современной планировкой, готово к вводу. Офисное помещение расположено в привлекательном районе по адресу ул. Дербеневская, д. 150. До метро Павловская 15 минут пешком. Здание оборудовано необходимыми инженерными системами для комфортной работы: приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. Для арендаторов и гостей предусмотрены парковочные и подсобные помещения. Правиль договор с собственником помещения. Гибкие коммерческие условия, возможно предоставление аренды авансом и торг. Мы готовы ответить на все ваши вопросы с 9.00 до 21.00 и оперативно организовать просмотр. Работаем без комиссии для арендатора.


**О здании**  
Тип здания: Бизнес-центр  
Класс здания: B  
Планировка: в здании

ИП 504423336, Звенигородская 18-41, Серпуховская (40 минут)

Аналог №2

www.avito.ru Сдам офисное помещение, 387 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижки...

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



**15 600 Р**  
в год за м² ↓  
18 000 Р в год за м², если 1000 м²  
без комиссии

8 916 678-70-97

**Avito Office**  
Компания  
На Авто с-осв. 2020 й  
Увеличить описание

Позвоните по телефону

**Avito Office**  
Будьте первым консультантом по коммерческой недвижимости

- Сдам офисное помещение, 323 м², 1 000 000 в год за м²
- Сдам офисное помещение, 223 м², 211 000 в год за м²
- Сдам офисное помещение, 313 м², 1 228 417 в год за м²

**О помещении**  
Общая площадь: 387 м²  
Этаж: 4  
Страна: офисная


Панорамное кабринетное  
Тип аренды: прямая

**Расположение**  
Москва, Дербинский наб., 11  
• Пролетарская д. 21-51 мин.  
• Красная застава д. 21-51 мин.  
• Павловская д. 21-51 мин.

Сообщения

www.avito.ru Сдам офисное помещение, 387 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижки...

- Пролетарская д. 21-51 мин.
- Красная застава д. 21-51 мин.
- Павловская д. 21-51 мин.



**15 600 Р**  
в год за м² ↓  
18 000 Р в год за м², если 1000 м²  
без комиссии

8 916 678-70-97

**Avito Office**  
Компания  
На Авто с-осв. 2020 й  
Увеличить описание

Позвоните по телефону

**Avito Office**  
Будьте первым консультантом по коммерческой недвижимости

- Сдам офисное помещение, 323 м², 1 000 000 в год за м²
- Сдам офисное помещение, 211 м², 211 000 в год за м²
- Сдам офисное помещение, 313 м², 1 228 417 в год за м²

**Описание**  
Ю #130. Предлагается в аренду офисное помещение 387 кв.м. со смежной планировкой, готово к въезду. Офисное помещение расположено в престижном районе по адресу наб. Дербинское, д. 11. До метро Павловская 27 минут пешком. Здание оборудовано необходимыми инженерными системами для комфортной работы: приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. Для арендаторов и гостей предусмотрен кафельный и подпольный паркинг. Прямой договор с собственником помещения. Гибкие коммерческие условия: возможно предоставление аренды краткосроч и торг. Мы готовы ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00 и оперативно организовать просмотр. Работаем без комиссии для арендатора.

**О здании**  
Тип здания: бизнес-центр  
Панорама в здании  
Всего зданий: 5

М 2048076488 387 кв.м. от 15 600 Р Панорама (11 фото) Прозвоните

Аналог №3

Сдам офисное помещение, 336 м<sup>2</sup> в Москве | Аренда коммерческой недвижимости...

**420 000 Р**  
в месяц

8 958 465-67-09

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Сайт онлайн Торг устно

Копия моего сообщения

О помещении

Общая площадь: 336 м<sup>2</sup> | Планировка: кабинетная  
Этаж: 4 | Тип здания: торговля

Расположение

Москва, Партийный парк, 16/17/5  
Серпуховская д. 11-15 мин | Добрынинская д. 16-20 мин

Сдам офисное помещение, 336 м<sup>2</sup> в Москве | Аренда коммерческой недвижимости...

**420 000 Р**  
в месяц

8 958 465-67-09

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Сайт онлайн Торг устно

Копия моего сообщения

Описание

Предлагаем в аренду офисный блок 336 кв.м. на 4 этаже по адресу г/д Партийный, д. 16/17 стр. 5. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Договор с собственником помещения без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план раскладки мебели сотрудников. 6817

О здании

Тип здания: Бизнес-центр | Планировка: нет

Бизнес-здание: В




Аналог №4

Сдам офис 609м² Шлюзовая наб., 6С4, Москва, ЦАО, р-н Земсковорочье м. Павелец...

Офис (В), 609 м<sup>2</sup>  
**в офисном центре «на Шлюзовой набережной, 6с4»**

Москва ЦАО р-н Земсковорочье Шлюзовая наб. 6С4 Прямые  
 Пакетная 5 мин. Пролетарская 5 мин

В избранное Поделиться Показать



10 фото

Площадь: 609 м<sup>2</sup> | Этаж: 5 | Статус: Свободен

735 875 Р/мес. [Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену:

Цена за метр: 14 500 Р за кв. м  
 Налог: НДС включен 122 612 Р  
 Комиссия: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 673-41-99  
 +7 964 567-25-97

Номер только для звонков, сообщения не приходят  
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

ЦЕНТР НЕЗВИДИМОСТИ  
**CENTR MSK**  
 Документы по запросу

Отчет о достоверности  
 публикации и описания [Получить](#)

Сдам офис 609м² Шлюзовая наб., 6С4, Москва, ЦАО, р-н Земсковорочье м. Павелец...

Встретимся? [Описание](#) [На карте](#) [Показать объявление](#) Офис, 609 м<sup>2</sup>

Сдается помещение 609 кв.м. под офис. Смешанная планировка. Малое количество номеров. Есть комната для организации кухни с мойкой, точкой. Ст. в здании на этаже. Возможность аренды маркетплейсов на наземной/подземной парковке. Круглосуточный доступ. От метро Павелецкая 5 минут пешком. В аренду по плану не входят платные за коммунальные услуги.

**Напишите автору**

[Связаться со мной](#) [Вопрос по объявлению](#) [Можно ли арендовать?](#)

или сразу же позвоните по телефону

[Показать контакты](#)

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

[Позвонить](#)

**Условия аренды**

Объемный платёж: 735 800 Р

Тип аренды: Прямая аренда

Срок аренды: Длительный

Оформление: Да

735 875 Р/мес. [Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену:

Цена за метр: 14 500 Р за кв. м  
 Налог: НДС включен 122 612 Р  
 Комиссия: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 673-41-99  
 +7 964 567-25-97

Номер только для звонков, сообщения не приходят  
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

ЦЕНТР НЕЗВИДИМОСТИ  
**CENTR MSK**  
 Документы по запросу

Отчет о достоверности  
 публикации и описания [Получить](#)

Аналог №5

Аренда офиса 880м² Кожевниковская ул., 7С1, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м...


Обновлено: сегодня, 11:34 • 73 просмотра • 0 комментариев

### Офис, 880 м<sup>2</sup> в торговом центре «Кожевники»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевниковская ул., 7С1. На карте

Павловская 3 мин • Добрынинская 15 мин • Полевая 10 мин

Выборки: Показать



Видео 22 фото

Площадь: 880 м<sup>2</sup> | План: | Планировка: Свободно

**1 063 334 Р/мес.**

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Начиная с 1 031 400

Цена за метр: 14 500 Р в год  
 Налог: НДС включен: 177 174 Р  
 Комиссия: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 059-17-07  
 +7 916 969-50-72

Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Агентство недвижимости  
**Moscow Estate**  
 Деловые процессы

Агент  
 Александр Забейверота  
 5.0 • 8

Отчет о привлекательности помещения и локации

**Отчет о привлекательности объекта**  
 Где, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Узнать отчет за 250 Р (100%) | Посмотреть пример отчета

Александр  
 ФОТО И ВИДЕО СООТВЕТСТВУЮТ  
 Административно-офисное здание  
 Предлагается площадь: 6 этаж 880 м2, смежная планировка.  
 Холл, кабинеты разной площади, переговорная, серверная, кухня, санузлы  
 Страндентная офисная отделка, мебель отсутствует.  
 Центральное кондиционирование, термоча, выключая вентиляцию  
 2 лифта, коммерческие лифты один.  
 На территории имеется кафе корпоративного питания  
 Охрана, видеонаблюдение, СКУД, Доступ 24/7.  
 Полная охраняемая территория 19 500 руб/мес.  
 Арендная ставка: 14 500 руб/м2/год, включая НДС и эксплуатационные платежи  
 Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.  
 Страховой депозит в размере 3 месяца  
 Предоставляется юридический адрес:  
 3 ифнс.

Скрыть

Напишите автору

Связаться онлайн | Звонить по телефону | Нажать «Вызвать фото»

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

Осталось вопросов по объявлению?  
 Оставьте заявку объявлению и получите необходимую помощь

Отправить заявку

**1 063 334 Р/мес.**

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Начиная с 1 031 400

Цена за метр: 14 500 Р в год  
 Налог: НДС включен: 177 174 Р  
 Комиссия: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 059-17-07  
 +7 916 969-50-72

Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Агентство недвижимости  
**Moscow Estate**  
 Деловые процессы

Агент  
 Александр Забейверота  
 5.0 • 8

Отчет о привлекательности помещения и локации

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

Федерал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве  
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.07.2023, поступившего на рассмотрение 04.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист I

Этажность	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 1
Всего разделов: 4	
Всего листов машинок: 9	
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153215676	
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1016
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0/45-296/002; Условный номер 180067; Условный номер 3900171 28.01.1997 ГУП МосгорБТИ
Местоположение:	Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4
Площадь, м2:	1345.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Этажность
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984
Год завершения строительства:	1984
Кадастровая стоимость, руб:	124819000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0001001:1306, 77:05:0001001:1307, 77:05:0001001:1308, 77:05:0001001:1309
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Озюлена Евгения Александровна

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                  ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                  Сертификат: 7904704634607401740546404                  Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                  РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с 17.01.2022 по 16.08.2025</p>	инициалы, фамилия













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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153215676			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1016		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж 1-й Дербеневский пер. д.5 стр4 02.02.2009г.			
Масштаб 1			

ПОДПИСЬ И ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80487004054410010040544100 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Телефон/факс: +7(495)3021 по 4100.3023	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
------------------------------	--	-------------------

Лист 7

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153215676			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1016		Номер этажа (этажей): 2	
<p>2 этаж 1-й Дербеневский пер. д.5 стр4 02.02.2009г.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Разрешение на произведенное переоборудование в соответствии с проектом № 2 Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено 11.08.2009 г. Исполнитель: Суриков</p> </div> </div> <p>Масштаб 1</p>			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804678808540100405824676 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2012 по 14.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ












		Лист 3	
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153220804			
Кадастровый номер:		77-05-0001001:1200	
		Изменения и дополнения, № 14, выдан 05.07.2016 Изменения и дополнения, № 12, выдан 15.10.2015 Изменения и дополнения, № 13, выдан 29.03.2016 Изменения и дополнения, № 11, выдан 23.10.2014 Изменения и дополнения, № 10, выдан 05.08.2014 Изменения и дополнения, № 6, выдан 18.10.2012 Изменения и дополнения, № 4, выдан 07.04.2011 Изменения и дополнения, № 8, выдан 09.04.2013 Изменения и дополнения, № 3, выдан 10.06.2010 Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.02.2013 Изменения и дополнения, № 5, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения, № 2, выдан 16.07.2009 Изменения и дополнения, № 9, выдан 26.12.2013 Изменения и дополнения, № 1, выдан 27.01.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804870040544100405441004 Выдана Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Регистрации, кадастра и картографии Делегирован с 17.05.2021 по 18.08.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ





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: 9
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153220804			
Кадастровый номер:		77.05.0001001:1200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН              ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 804670405461076405461076              Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ              РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Действителен с: 17.05.2021 по 18.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧИНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





Лист 8

<b>Этажи</b>					
<b>вид объекта недвижимости</b>					
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9		
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153220804					
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1200		Номер этажа (этажей): 0			
технический этаж 1-й Дербеневский пер д.5 стр.5 05.03.07 г.					
					
<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td style="width: 50%;">                     Разрешение на проведение переустройства и (или) перепланировки                      в № _____ от _____ г.                      Техническому бюро технической инвентаризации № _____ г.                      Исполнитель: _____                 </td> <td style="width: 50%;">                     № _____ от _____ г.                      ФИО: _____                 </td> </tr> </table>				Разрешение на проведение переустройства и (или) перепланировки в № _____ от _____ г. Техническому бюро технической инвентаризации № _____ г. Исполнитель: _____	№ _____ от _____ г. ФИО: _____
Разрешение на проведение переустройства и (или) перепланировки в № _____ от _____ г. Техническому бюро технической инвентаризации № _____ г. Исполнитель: _____	№ _____ от _____ г. ФИО: _____				
Масштаб 1					

ПОЛНОЕ ИЛИ ИСХОДИЩНОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8048700405441004405440544 Выдана: 48.07.2023 14:54:30 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Телефон: +7 (495) 3021 10 4808.3023	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
---------------------------------	---	-------------------











Лист 3

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 21
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153199586			
Кадастровый номер:		77-05-0001001:1035	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или довлений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.03.2023 13:28:05	
	номер государственной регистрации:	77-05-0001001:1035-77/060/2023-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2023 с даты государственной регистрации по 06.10.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственный центр "БизнесАвтоматика", ИНН: 7729652455	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № А20-08-01 от 08.09.2020, № 1, выдан 24.09.2020  Договор аренды нежилого помещения, № А20-08-01, выдан 08.09.2020  Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № А20-08-01 от 08 сентября 2020 г., № 2, выдан 09.02.2023, дата государственной регистрации: 02.03.2023, номер государственной регистрации: 77-05-0001001:1035-77/060/2023-23	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8046700405.амн.0104.05.04.01.01 Выдана: 48.07.2014 НА СЛУЖБУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2012 по 14.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 5		
Звание вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	
Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 21		
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153199586		
Кадастровый номер:	77:05-0001001:1035	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2020 по 30.11.2023	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент", ИНН: 7704493901	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № Т1-11-1-11/50177, выдан 30.06.2020	
	Изменения и дополнения, № 15, выдан 11.03.2020	
	Изменения и дополнения, № 14, выдан 05.07.2016	
	Изменения и дополнения, № 12, выдан 15.10.2015	
	Изменения и дополнения, № 13, выдан 29.03.2016	
	Изменения и дополнения, № 11, выдан 23.10.2014	
	Изменения и дополнения, № 10, выдан 05.08.2014	
	Изменения и дополнения, № 6, выдан 18.10.2012	
	Изменения и дополнения, № 4, выдан 07.04.2011	
	Изменения и дополнения, № 8, выдан 09.04.2013	
	Изменения и дополнения, № 3, выдан 10.06.2010	
	Изменения и дополнения, № 7, выдан 04.02.2013	
	Изменения и дополнения, № 5, выдан 12.01.2012	
	Изменения и дополнения, № 2, выдан 16.07.2009	
ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804670040541004054054054 Выдан: 48.07.2014 в Службе государственной регистрации, кадастра и картографии Телефон: +7 (495) 3021 по 48083023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


















Лист 12

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 21
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153199586			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			


ПОЛНОЕ ИМЕНЕСОКРАЩЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Илья Владимирович Высший Исполнительный Служба Государственной РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Делегировано с 17.05.2023 по 18.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ








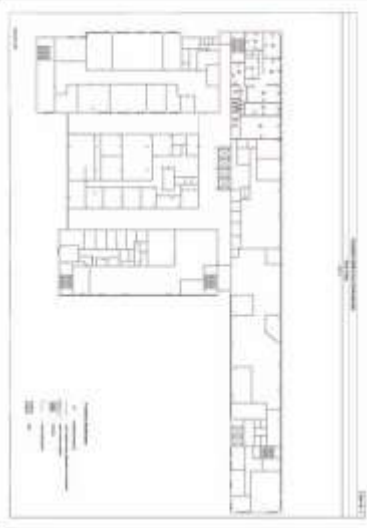
Лист 16


Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 21
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153199586			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 804670040540100405404076 Выдана: 04.07.2023 14:45 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 07.05.2022 по 04.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ



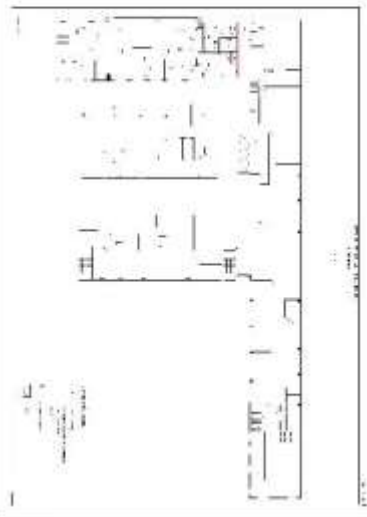


Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 21
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153199586			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сироткин 3048700405 АКИ ПИВАЛАСКАЯ А.А. Высший исполнительный должностной лицо РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Должность: с 17.05.2022 по 18.08.2023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
---	--	-------------------



Лист 20

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 21
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153199586			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1035		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 80467004054410040544040544 Выдано: 04.07.2023 14:45:00 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Делегировано с 07.05.2021 по 31.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ ИМЕНЕ СООБЩАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ


























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


Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
04.07.2023г. № КУВН4-001/2023-153206323			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 804670040544100405440407          Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Делегировано с 17.05.2021 по 14.08.2023</p>	
ПОДПИСИ И ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153206323			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 2	
<p>Этаж Домовладение кв. д.3-этаж 05.03.2017г.</p> 			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 804670040540100405404076 Выдана: 04.07.2023 14:54 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Делегировано с 17.05.2022 по 18.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ ИМЕНЕ СООБЩАЮЩИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ


Лист 11

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153206323			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 3	
<p>3 этаж Дубликатом №: 43-100-2 04.07.2023 г.</p> 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ИНИЦИАЛИРОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 8046700405441004054040476 Выдана: 04.07.2023 14:45 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Добавлено: 4 17:05:3023 по 4108.3023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
----------------------------------	--	-------------------



Лист 13

<b>Звание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
04.07.2023г. № КУВН-001/2023-153206323			
Кадастровый номер: 77:05:0001001:1036		Номер этажа (этажей): 5	
<p>3. этаж Дубликатом наб. д.б. от 3 08.10.2022г.</p> 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ИНИЦИАЛИРОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 8046704054010040504050405 Выдана: 04.07.2023г. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Делегирован: с 17.05.2021 по 14.08.2023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
----------------------------------	---	-------------------







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 Москва 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 шестизэтажных здания (административные); двухэтажное здание (административное); двухэтажное здание (административно-бытовое).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 30 ноября 2023 года.

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор имеет право:

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии 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. Леоско  
" " 201 г.  
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
17.04.2012 № 77/501/12-2/563

В.2

1	2	3	3	3	Всего листов: 7
Кадастровый номер 77:05:0001001:117 План (чертеж, схема) земельного участка					

4

5 Масштаб 1:1500

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)

Д.М. Погодин  
(подпись)

0 ч поп зап №100-001 НК

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
17.04.2012 № 77/501/12-2/563

В.3





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
17:05:26/2.04.77:05/117-24362

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

Участный номер части: 77:05:0001001:117/3

5 Масштаб 1:700

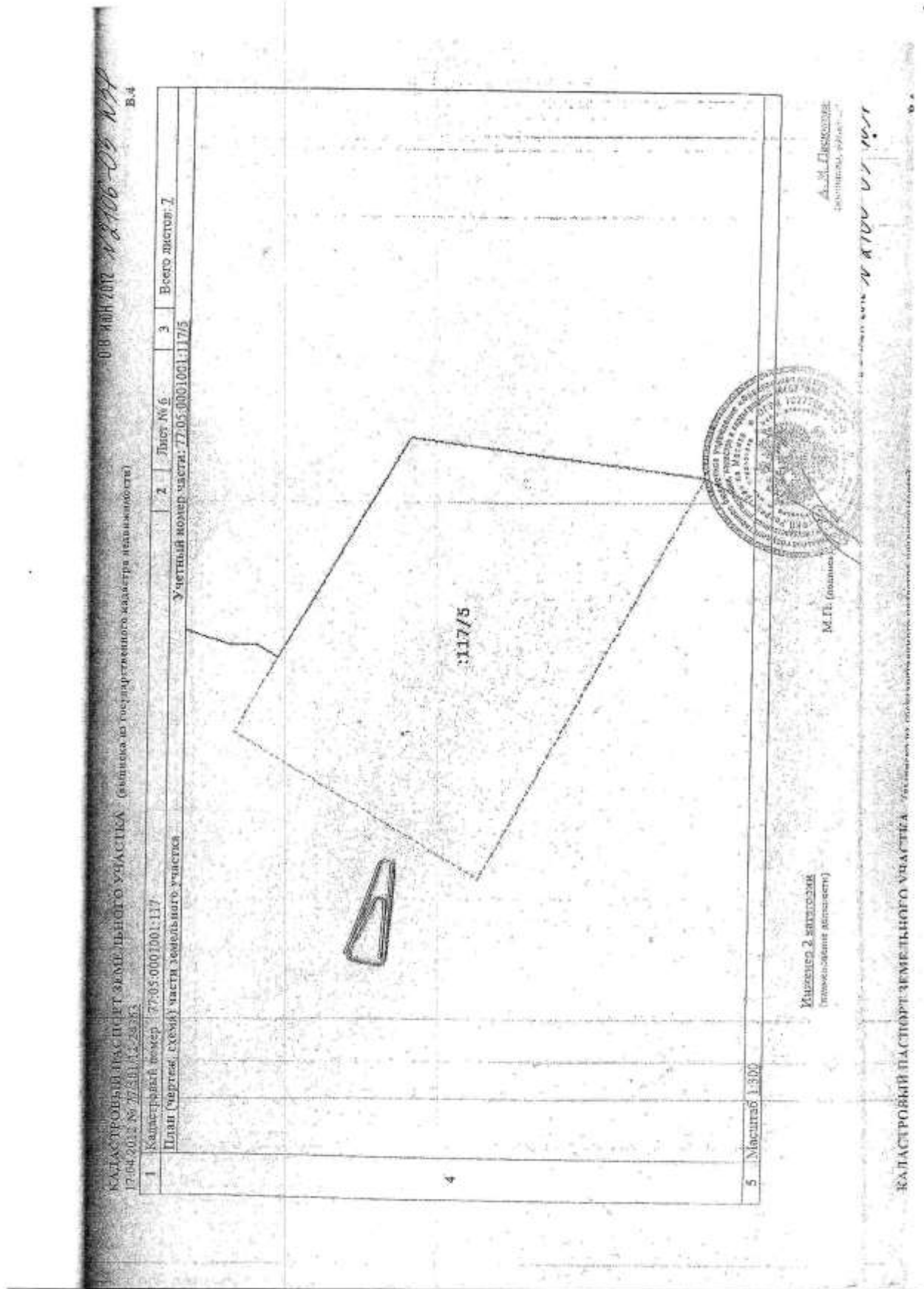
М.П. Губерния  
М.П. Земельный участок  
(опишемый объект)

18 ИЮН 2012

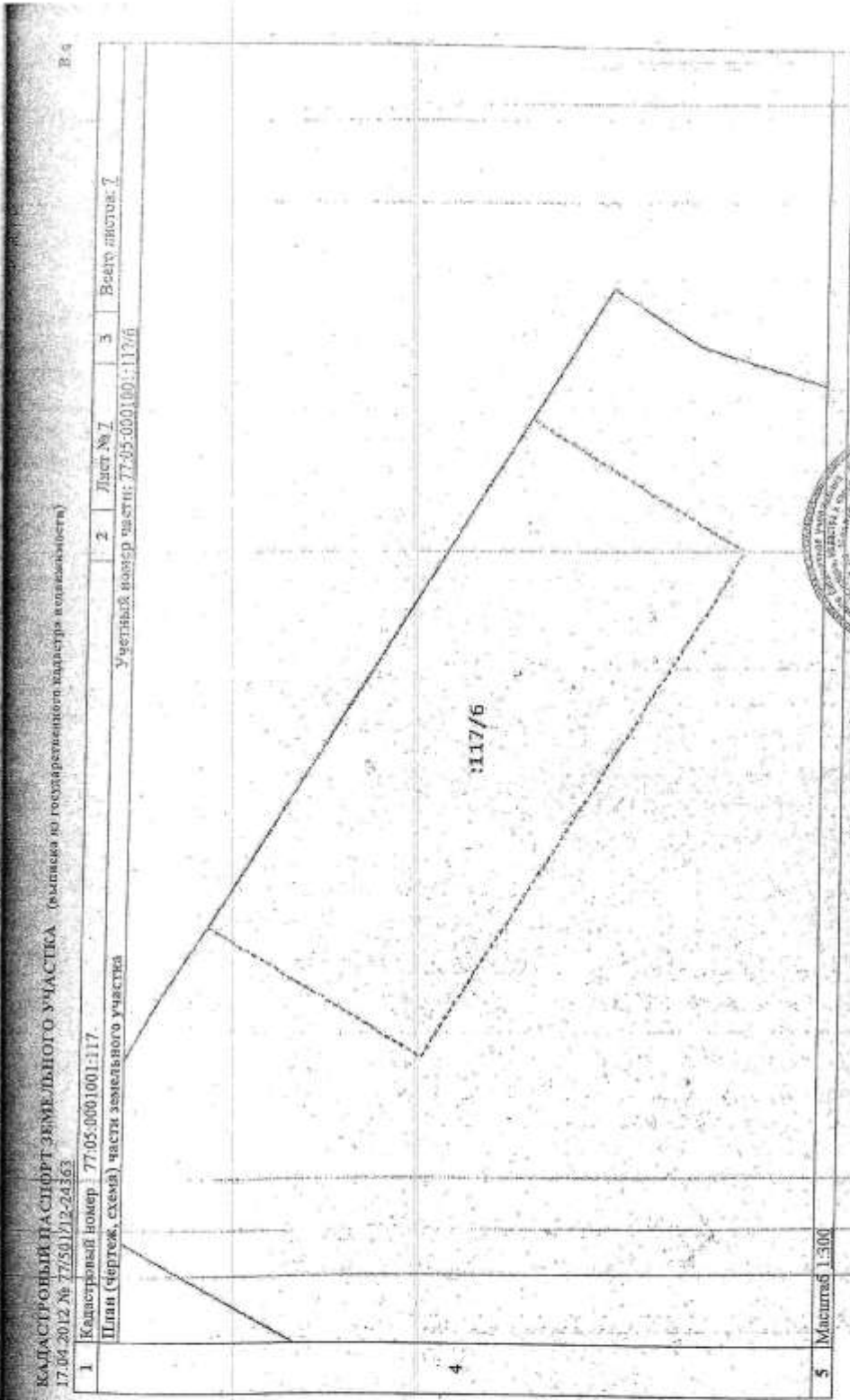
А.И. Писарев  
(подпись, фамилия)

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	2	3	4
Кадастровый номер: 77:05:0001001:117	Лист № 1	Э	Всего листов: 1
Учетный номер части: 77:05:0001001:117/6			



Инженер 2 категории  
(специализация: кадастр)

М.П. (подпись)



Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 037671  
от «09» апреля 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. Пени 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  
КВК 07111105011028001120, ОКАТО 45296559000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года ФЛС  
№ М-05- \_\_\_\_\_ - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительст-

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

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

  
В.В. Солодкин  
201\_\_ г.  
М.П. 

**От Арендатора:**

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

  
Ю. И. Леошко  
201\_\_ г.  


Исполнитель / Executive		дата/ date
Контролер / Controller		дата/ date
Юридический отдел / Legal department		дата/ date
Бухгалтерия / Account department		дата/ date
Директор филиала / Branch Director		дата/ date


**УРЗ ЮАО**  
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 18 листов  
№ 21/00000 2012г.  
Исполнитель: советник Красовская Л.В.  
Начальник УРЗ ЮАО



  
М.П. В.В. Солодов

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



  
М.П. Ю. И. Леонидов



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

ПОЛУЧЕНО 1.0 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:

- шестизэтажное 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. Широкова 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 № 3010181020000000593  
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





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 x ПФ) / Пн) x 1.2 x КСЗУ, где:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (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)  
№ 40102810545370000003

Л/с № 0307111000450284  
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК  
по г.Москве г.Москва  
БИК 004525988

**Арендатор:**

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

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

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

ИНН 7704493901, КПП 770401001  
ОГРН 1197746393657

Счет доверительного управления:  
р/с № 4070281054537000000445  
в АО «Аижеф Банк»

Специальный транзитный счет:

р/с № \_\_\_\_\_  
Корр. счет № 50101810200000000533  
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: 03100643000000017300  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 914 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС № М-05-037671-002. НДС не облагается.

#### 4. Примечание

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

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:

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



С.Б.Смирнова

М.П.

Исп.Трифонов В.В.

##### От Арендатора:

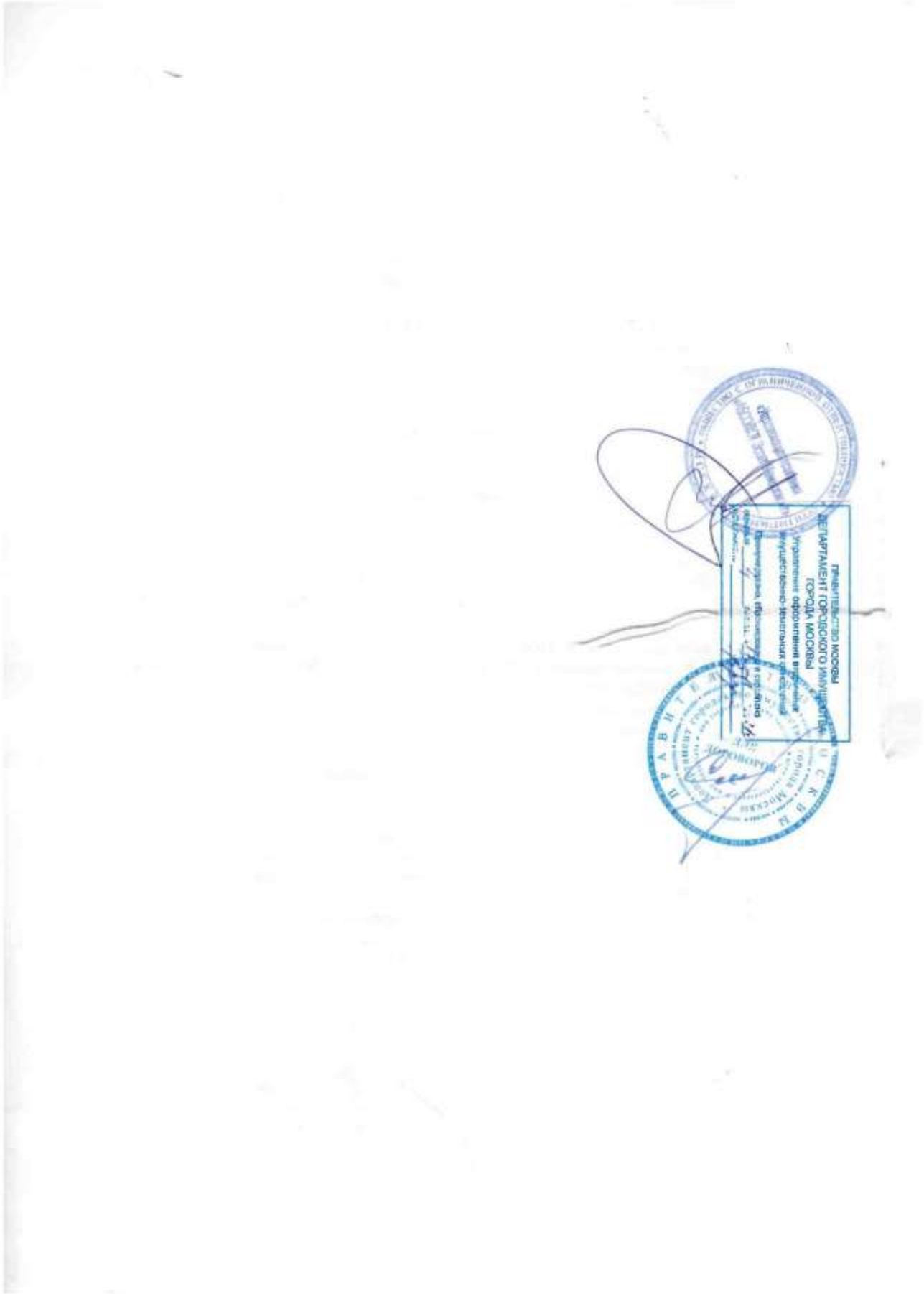
Генеральный директор  
ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»  
Д.У. Рентного Закрытого паевого  
инвестиционного фонда «Эверест  
Коммерческая недвижимость. Аренда»



Р.П.Малинин

М.П.





**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»  
(ООО "УК "АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент")**

**ИНН 7704493901 ОГРН 1197746393657**

Иск. №6/н от «01» сентября 2023 г.

в ООО «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»  
Генеральному директору  
Даниловой Евгении Вячеславовне

**Письмо-представление**

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ) (опциональному соглашению № 5 от «19» сентября 2023 г., в Договору № 46 от «09» сентября 2015 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО П)», «Заказчик оценки, публикующий объект оценки» при всех упомянутых выше мерах должен подтвердить, что предоставленная ему информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требуемых заказчиком подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее достоверности. Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить предоставленные Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, и/или в противном случае отказаться от оказания услуг по оценке. Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписка из ЕИРЦ;
- Договор аренды земельного участка с Дополнительным соглашением;
- Фотографии.

Кроме того, Заказчик подтверждает следующие факты:

- Все объекты, оцениваемые в настоящем Отчете в рамках проведения работ по Договору, рассматриваются как единый лот;
- Объект находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам; кроме того, Заказчику известно о наличии иных материалов и документов, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и достоверными надлежащим образом.

**Представитель по доверенности  
ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»**

**Д.У. Ренгильд ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»**

**Б.А. Волков**



ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент»  
113279 г. Москва, Луизиана, 1-я набережная,  
дом 2/4, строение 4 этаж 4НТ/ярус 4 этаж 2/  
Тел.: +7 (495) 115-08-00  
info@absolut.ru  
www.absolut.ru

**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 2023г.

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





16 001182513

Форма № 

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

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  
МП



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](http://www.srosumma.ru)





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 № 022-073-008851/22**  
**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик**  
**заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение**  
**вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008851/22 от 04.10.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109469, г. Москва, ул. Братиславская, д.30, кв.88
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2022 г. по «31» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.  
  
(Поталова Е.Ю.)  
М.П.  
«04» октября 2022г.

**Страхователь:**  
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»  
Генеральный директор на основании Устава  
  
(Данилова Е.В.)  
М.П.  
«04» октября 2022г.













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 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

### ПОЛИС № 022-073-009220/23

#### страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009220/23 от 01.03.2023г. (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 неуплаты 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 2023 г. по «31» марта 2024 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 является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в 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 №60/23 от 27.01.2023г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.  
«01» марта 2023г.

Страхователь:  
Пимов Владислав Игоревич

(Пимов В.И.)

«01» марта 2023г.