

Порядковый номер Отчета № 28/01-1/021 от 4 февраля 2021 года



УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»  
Бригадина Н.А.

4 февраля 2021 г.

# ОТЧЕТ

№ 28/01-1/021 от 4 февраля 2021 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов  
недвижимого имущества, принадлежащих на праве  
собственности обществу с ограниченной ответственностью**

## **«Влад ДВ»**

(ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685,  
КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва,  
Олимпийский проспект, 16 строение 1),

**расположенных по адресу: г. Москва, Пресненская  
набережная, д. 12**

**Дата проведения оценки** – 28 января 2021 года.

**Дата составления отчета** – 4 февраля 2021 года.

**Заказчик** – Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1), в лице конкурсного управляющего Седова Василия Юрьевича (ИНН581200048535, СНИЛС 024-762-557-55, почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Володарского, д.9, тел. 8-926-322-6666), члена СРО «Лига» (440026, г. Пенза, ул. Володарского, 9, ИНН5836140708, ОГРН1045803007326), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 02.09.2015г. по делу №А40-163001/14.

**Исполнитель** – Специализированная оценочная компания, Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождение): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, КВ. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС, в лице Генерального директора Бригадиной Надежды Андреевны, действующей на основании Устава.

**г. Москва, 2021 год.**

Конкурсному управляющему  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата  
присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН:  
2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес  
(место расположение): 129090, город Москва,  
Олимпийский проспект, 16 строение 1),  
Седову Василию Юрьевичу (ИНН581200048535,  
СНИЛС 024-762-557-55, почтовый адрес: 440026,  
г. Пенза, ул. Володарского, д.9, тел. 8-926-322-  
6666), члена СРО «Лига» (440026, г. Пенза, ул.  
Володарского, 9, ИНН5836140708,  
ОГРН1045803007326),  
действующему на основании Решения  
Арбитражного суда города Москвы от 02.09.2015г.  
по делу №А40-163001/14.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1), расположенных по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

### **Объект оценки**

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1), расположенные по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д. 12.

### **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица № 1

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от



	2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.

### Дата оценки

**Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости).** Оценка произведена по состоянию на 28 января 2021 года.

**Период работы над отчетом** об оценке с 28 января 2021 года по 4 февраля 2021 года.  
**Дата подготовки отчета** об оценке – 4 февраля 2021 года.

### **Вид определяемой стоимости.**

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной стоимости** объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **Оценка существующих прав**

**Оценивается** право собственности

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых прав, приведена в таблице.

Таблица № 2

Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва,	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП:

	Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва,	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП:

	Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва,	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП:

	Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва,	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП:



Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
--	--

### Обременение существующих прав

Информация об обременениях объекта оценки, в форме аренды, приведена в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид обременения	Собственник (Арендодатель)	Арендатор
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений № 2201/КВ от 19 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат»»
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой	Вид обременения – аренда.  Основание:	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕКТОР СТРОЙ»

	отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Договор аренды нежилого помещения № 2 от 19 января 2021 года	(место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник) Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилого помещения от 19 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «ДМ Холдинг»
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилого помещения № 01 от 01 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Научно – производственный комплекс «Позитрон»
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090,	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЙЧЗСИ ТЕКНОЛОДЖИС (РУС)», в лице Генерального

	<p>площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>нежилого помещения 19 января 2021 года</p>	<p>город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	<p>директора Прангишвили Дарьи Валерьевны</p>
7	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид обременения – аренда.</p> <p>(Право аренды части помещений, общей площадью 11,8 кв.м.)</p> <p>Основание: Договор аренды нежилых помещений от 19 января 2021 года</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «МСК Доверие Недвижимость»</p>
		<p>(Право аренды части помещений, общей площадью 93,7 кв.м.)</p> <p>Основание: Договор аренды нежилых помещений от 19 января 2021 года</p>		<p>Общество с ограниченной ответственностью «Микрокредитная компания ДОВСАЙТ»</p>
8	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: №</p>		<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	

	77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.			
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	

	(собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.			
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений от 01 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровский завод РТИ»
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений от 01 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровский завод РТИ»
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений № 2201/КВ от 19 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат»

	ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.			
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений № 2201/КВ от 19 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат»
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	

### НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

### Результаты, полученные различными подходами.

Результаты, полученные различными подходами к оценке, представлены в  
таблице. Таблица № 3

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов по состоянию на 28 января 2021 года в рублях
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	68 638 450,03 рублей	33 778 794,49 рублей	
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	152 608 268,98 рублей	82 333 628,36 рублей	

3	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>28 602 450,36 рублей</p>	<p>12 750 010,33 рублей</p>	
4	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>85 022 857,48 рублей</p>	<p>42 878 459,40 рублей</p>	
5	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>36 348 274,47 рублей</p>	<p>16 644 876,50 рублей</p>	



	15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	85 861 335,05 рублей	43 350 035,13 рублей	
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	39 826 442,38 рублей	18 426 384,79 рублей	
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой,	Обоснованный отказ от применения подхода	36 279 703,73 рублей	16 609 944,97 рублей	

	этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 057 072,48 рублей	13 972 614,06 рублей	
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	32 831 485,09 рублей	14 863 368,21 рублей	

11	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>31 719 448,16 рублей</p>	<p>14 304 463,65 рублей</p>	
12	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>74 535 162,60 рублей</p>	<p>37 027 427,26 рублей</p>	
13	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>32 102 205,79 рублей</p>	<p>14 496 587,09 рублей</p>	

	(собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	45 113 716,72 рублей	21 168 510,30 рублей	
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	49 139 984,19 рублей	23 281 868,18 рублей	
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей	Обоснованный отказ от применения подхода	35 936 626,58 рублей	16 435 287,29 рублей	

	площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
	<b>С учетом весового коэффициента</b>	<b>0,0</b>	<b>0,700587997</b>	<b>0,299412002</b>	<b>1,0</b>
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	68 638 450,03 рублей	33 778 794,49 рублей	58 201 050,71 рублей
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г.	Обоснованный отказ от применения подхода	152 608 268,98 рублей	82 333 628,36 рублей	131 567 197,99 рублей

	Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
3	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	28 602 450,36 рублей	12 750 010,33 рублей	23 856 039,53 рублей
4	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	85 022 857,48 рублей	42 878 459,40 рублей	72 404 318,79 рублей
5	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	36 348 274,47 рублей	16 644 876,50 рублей	30 448 840,60 рублей

	регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	85 861 335,05 рублей	43 350 035,13 рублей	73 132 941,55 рублей
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	39 826 442,38 рублей	18 426 384,79 рублей	33 419 008,26 рублей
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством,	Обоснованный отказ от применения подхода	36 279 703,73 рублей	16 609 944,97 рублей	30 390 341,84 рублей

	<p>введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>				
9	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>31 057 072,48 рублей</p>	<p>13 972 614,06 рублей</p>	<p>25 941 780,55 рублей</p>
10	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>32 831 485,09 рублей</p>	<p>14 863 368,21 рублей</p>	<p>27 451 615,21 рублей</p>



	Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
11	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	31 719 448,16 рублей	14 304 463,65 рублей	26 505 192,75 рублей
12	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	74 535 162,60 рублей	37 027 427,26 рублей	63 304 896,40 рублей
13	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: №</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	32 102 205,79 рублей	14 496 587,09 рублей	26 830 872,22 рублей

	77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	45 113 716,72 рублей	21 168 510,30 рублей	37 944 234,48 рублей
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	49 139 984,19 рублей	23 281 868,18 рублей	41 397 753,86 рублей
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с	Обоснованный отказ от применения подхода	35 936 626,58 рублей	16 435 287,29 рублей	30 097 691,51 рублей

внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
---	--	--	--	--

### **Полученные результаты, итоги и выводы**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 28 января 2021 года.

**Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.**

Детализация величин рыночной стоимости отдельных составляющих объекта оценки, представлена в таблицах.

Таблица № 4

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов по состоянию на 28 января 2021 года в рублях
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	58 201 050,71 рублей (Пятьдесят восемь миллионов двести одна тысяча пятьдесят 71/100) рублей
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-	131 567 197,99 рублей (Сто тридцать один миллион пятьсот шестьдесят семь тысяч сто девяносто семь 99/100) рублей

	77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	23 856 039,53 рублей  (Двадцать три миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч тридцать девять 53/100) рублей
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	72 404 318,79 рублей  (Семьдесят два миллиона четыреста четыре тысячи триста восемнадцать 79/100) рублей
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	30 448 840,60 рублей  (Тридцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч восемьсот сорок 60/100) рублей
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	73 132 941,55 рублей  (Семьдесят три миллиона сто тридцать две тысячи девятьсот сорок один 55/100) рублей
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное,	33 419 008,26 рублей

	завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	(Тридцать три миллиона четыреста девятнадцать тысяч восемь 26/100) рублей
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	30 390 341,84 рублей  (Тридцать миллионов триста девяносто тысяч триста сорок один 84/100) рублей
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	25 941 780,55 рублей  (Двадцать пять миллионов девятьсот сорок одна тысяча семьсот восемьдесят 55/100) рублей
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	27 451 615,21 рублей  (Двадцать семь миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча шестьсот пятнадцать 21/100) рублей
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество	26 505 192,75 рублей  (Двадцать шесть миллионов пятьсот пять тысяч сто девяносто два 75/100) рублей

	с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	63 304 896,40 рублей  (Шестьдесят три миллиона триста четыре тысячи восемьсот девяносто шесть 40/100) рублей
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	26 830 872,22 рублей  (Двадцать шесть миллионов восемьсот тридцать тысяч восемьсот семьдесят два 22/100) рублей
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	37 944 234,48 рублей  (Тридцать семь миллионов девятьсот сорок четыре тысячи двести тридцать четыре 48/100) рублей
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	41 397 753,86 рублей  (Сорок один миллион триста девяносто семь тысяч семьсот пятьдесят три 86/100) рублей
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с	30 097 691,51 рублей  (Тридцать миллионов девяносто семь тысяч

<p>внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>шестьсот девяносто один 51/100) рублей</p>
--	---

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах полного повествовательного Отчета об оценке.

**Настоящая оценка** проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Исполнителем были использованы** Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611;

#### **Обоснование применения ФСО**

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

**Исполнителем были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), при которой аккредитован Исполнитель.**

**Обоснование применения стандартов СРО НП «АРМО»**

Применение при оценке стандартов СРО НП «АРМО» обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в тексте настоящего отчета.

Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в тексте настоящего отчета.

**Если у Вас возникнут** какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

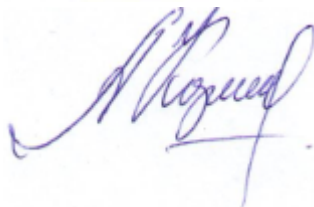
**С уважением,**

Генеральный директор  
ООО  
«ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда  
Андреевна

Оценщик,  
подписавший  
настоящий отчет



Казанов Андрей  
Григорьевич

4 февраля 2021 года.



## ГЛАВА № 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

#### ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

Таблица № 5

<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки</b>	
<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1), расположенные по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д. 12.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации (при наличии)	
<b>№</b>	<b>Наименование и идентификация объекта оценки</b>
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад

	ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж

	расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад

	ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		
Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид права – собственность Доля в праве: 100%</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>
2	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид права – собственность Доля в праве: 100%</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>
3	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в</p>	<p>Вид права – собственность Доля в праве: 100%</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН:</p>

	<p>эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>		<p>2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>
4	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид права – собственность</p> <p>Доля в праве: 100%</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>
5	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с</p>	<p>Вид права – собственность</p> <p>Доля в праве: 100%</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>

	ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН:

	<p>эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>		<p>2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>
9	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид права – собственность</p> <p>Доля в праве: 100%</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>
10	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с</p>	<p>Вид права – собственность</p> <p>Доля в праве: 100%</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>

	ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН:



	эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).

	ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
<b>Собственник (Правообладатель).</b>	Вид права: собственность.		
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2), то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.		
<b>Возможное использование результатов оценки</b>	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях. (ФСО № 2).		
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы для органов опеки и попечительства.		
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.</li> <li>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для</li> </ul>		

целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом,

	<p>признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной <b>и рекомендуемой</b> для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.          В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.</p>
<b>Основание оценки</b>	Договор № 28/01-1/021 от 28 января 2021 года
<b>Дата оценки</b>	28 января 2021 года
<b>График проведения оценки</b>	С 28 января 2021 года по 10 февраля 2021 года
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	4 февраля 2021 года
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.</li> <li>• Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке.</li> <li>• В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.</li> <li>• Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.</li> <li>• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.</li> <li>• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.</li> <li>• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> </ul>

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика, судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).</li> <li>• В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной <b>и рекомендуемой</b> для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</li> </ul>
<p><b>Используемые стандарты оценки</b></p>	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; Исполнителем были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327</li> </ul> </li> </ul> <p>Обоснование применения ФСО</p> <p>Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)</p> <p>Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к</p>

	<p>применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;</li> <li>- цели оценки и виды стоимости;</li> <li>- требования к отчету об оценке.</li> </ul> <p>Исполнителем были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), при которой аккредитован Исполнитель.</p> <p>Обоснование применения стандартов СРО НП «АРМО»</p> <p>Применение при оценке стандартов СРО НП «АРМО» обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.</p> <p>Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в тексте настоящего отчета.</p> <p>Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в тексте настоящего отчета.</p>
--	---

### Сведения о заказчике оценки.

<b>Заказчик</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1), в лице конкурсного управляющего Седова Василия Юрьевича (ИНН581200048535, СНИЛС 024-762-557-55, почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Володарского, д.9, тел. 8-926-322-6666), члена СРО «Лига» (440026, г. Пенза, ул. Володарского, 9, ИНН5836140708, ОГРН1045803007326), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 02.09.2015г. по делу №А40-163001/14.</p>
-----------------	--

### Сведения об Исполнителе и Оценщике

<b>Юридическое лицо «Исполнитель»</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241).</p>
<b>Реквизиты исполнителя</b>	<p>Наименование: ООО "ИнвестКонсалт" ИНН: 7723824884 КПП: 772301001 Реквизиты банка: Название: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" ИНН: 7706092528 КПП: 770543002 БИК: 044525999 Город: Москва Счёт №: 40702810701500028482 Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО</p>

<b>Аккредитация при НП «АРМО»</b>	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Страхование профессиональной ответственности</b>	ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ № 200005-035-000137 от 14.10.2020 г. Срок действия страхового полиса с 21 октября 2020 г. по 20 октября 2021 г., Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
<b>Соответствие исполнителя (оценщика) требованиям 135-ФЗ</b>	Соответствует
<b>Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).</b>	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (пп. Д п. 8 ФСО №3)</b>	К работе над отчетом привлекался штатный оценщик ООО «ИнвестКонсалт», Казанов Андрей Григорьевич. Информация об оценщике представлена в полном объеме.
<b>Оценщик</b>	Казанов Андрей Григорьевич
<b>Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании</b>	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 24 июня 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
<b>Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»</b>	Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 11589-1 от 28 апреля 2018 года.
<b>Стаж работы по специальности</b>	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 13 лет.



<b>Членство в саморегулируемой организации</b>	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
<b>Повышение квалификации</b>	<p>1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год.</p> <p>2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана.</p> <p>Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г.</p> <p>3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год.</p> <p>4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</p> <p>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</p> <p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
<b>Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор N 12-К от 27 апреля 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО»
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	<p>Страховой полис № N 200005 – 035 – 000138</p> <p>Срок действия страхового полиса с 23 октября 2020 г. по 22 октября 2021 г.</p> <p>Территория страхования: Российская Федерация</p> <p>Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей</p>
<b>Независимость Оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.

<b>Документ, удостоверяющий личность оценщика</b>	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
<b>Телефон оценщика</b>	8-916-093-98-24
<b>Электронный адрес</b>	<a href="mailto:argotex@yandex.ru">argotex@yandex.ru</a>
<b>Независимость оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).</b>	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

<b>Привлекаемые специалисты</b>	Привлеченные специалисты не привлекались. Иные специалисты к выполнению оценки не привлекались. При оценке использовались данные агентств недвижимости, риэлтерских компаний для сбора информации, информация с официального сайта Росреестра.
---------------------------------	---

## 1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные оценки - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.

- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

### 1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины

стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)

- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

## 1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.

- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 28 января 2021 года

## 1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;

## 1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Арендная плата** – плата за право пользования чужим имуществом.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

**Балансовая стоимость** представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

**Возврат капитала** – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

**Заказ на оценку** – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Износ/устаревание имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа/устаревания – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ имущества** – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональное устаревание имущества** – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Экономическое устаревание имущества** – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Капитализация дохода** – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

**Копия** – точное воспроизводство объекта оценки.

**Лизинг** - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Норма дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценщики** - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Операционные расходы** – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

**Потенциальный валовой доход** – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Передача права собственности** – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Подходы к оценке.** В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

**Справедливая стоимость залога** – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества



и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

## ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

### 2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

### 2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1), расположенные по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д. 12.

Задание определяет дату оценки, 28 января 2021 года, период оценки, с 28 января 2021 года по 4 февраля 2021 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

## ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;

- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Место Оценки – город Москва.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

### 3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

#### Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1), расположенные по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д. 12.

#### Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица № 6

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой



	расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.

### Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице **Таблица № 7**

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Информация базы Росреестра об объекте оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.;	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10603</b></p> <p>Кадастровый номер 77:01:0004042:10603</p> <p>Адрес Москва, наб. Пресненская, д. 12</p> <p>Тип Объект капитального строительства</p> <p>Статус объекта Учтенный</p> <p>Дата постановки на кадастровый учет 10.05.2018</p> <p>Этаж 11</p> <p>Площадь 193.4</p> <p>Единица измерения (код) Кадастровая стоимость 26 854 278,5 руб.</p> <p>Дата определения стоимости 01.01.2019</p> <p>Дата внесения стоимости</p>

		<p>12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип  <b>Нежилое помещение</b>                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Ранее присвоенные номера                  Инвентарный номер                  Условный номер                  77-77/011-77/011/227/2018-791                  Источник  <b>официальный сайт Росреестра</b> 77:01:0004042:10603                  Публичная кадастровая карта  <b>кадастровая карта Росреестра</b> 77:01:0004042:10603                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  22.07.2020  <b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10603</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10603 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 22 июля 2020 (среда).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб. Пресненская, д. 12.                  Объект 77:01:0004042:10603 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10603 составляет 193.4 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 26 854 278,5 руб.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10603-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10603-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>
2	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.;</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10604</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10604                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  471.4                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  65 455 568,18 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип  <b>Нежилое помещение</b>                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность</p>

		<p>Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 349 1407 904"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10604-77/011/2019-11 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)</td> <td>77:01:0004042:10604-77/011/2019-14 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> <tr> <td>77:01:0004042:10604-77/011/2019-12 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)</td> <td>77:01:0004042:10604-77/011/2019-13 от 23.07.2019 (Залог в силу закона)</td> </tr> <tr> <td>77:01:0004042:10604-77/011/2019-9 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <a href="http://rosreestr.ru">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10604                  Публичная кадастровая карта  <a href="http://rosreestr.ru">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10604                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  29.06.2020</p> <p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10604</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10604 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.                  Объект 77:01:0004042:10604 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10604 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10604 составляет 471.4 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 65 455 568,18 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10604 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10604-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10604-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10604-77/011/2019-11 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)	77:01:0004042:10604-77/011/2019-14 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)	77:01:0004042:10604-77/011/2019-12 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)	77:01:0004042:10604-77/011/2019-13 от 23.07.2019 (Залог в силу закона)	77:01:0004042:10604-77/011/2019-9 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)	
Право	Ограничение									
77:01:0004042:10604-77/011/2019-11 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)	77:01:0004042:10604-77/011/2019-14 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)									
77:01:0004042:10604-77/011/2019-12 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)	77:01:0004042:10604-77/011/2019-13 от 23.07.2019 (Залог в силу закона)									
77:01:0004042:10604-77/011/2019-9 от 23.07.2019 (Общая долевая собственность)										
3	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.;</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10605</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10605                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11</p>								

		<p>Площадь 73 Единица измерения (код) Кадастровая стоимость 10 136 309,88 руб. Дата определения стоимости 01.01.2019 Дата внесения стоимости 12.03.2019 Дата утверждения стоимости Тип <b>Нежилое помещение</b> Ввод в эксплуатацию Завершение строительства Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности <b>Частная</b> Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 763 1417 1068"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10605-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10605-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10605-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник <b>официальный сайт Росреестра</b> 77:01:0004042:10605 Публичная кадастровая карта <b>кадастровая карта Росреестра</b> 77:01:0004042:10605 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 29.06.2020 <b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10605</b> Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10605 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник). Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение. Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12. Объект 77:01:0004042:10605 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг). Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10605 – Частная. Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10605 составляет 73 кв. м. Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 10 136 309,88 руб. У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10605 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях. <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10605-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10605-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10605-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10605-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10605-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10605-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10605-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10605-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)					
4	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10606</b> Кадастровый номер 77:01:0004042:10606 Адрес Москва, наб Пресненская, д 12 Тип Объект капитального строительства</p>				



<p>расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.;</p>	<p>Статус объекта  <b>Учтенный</b>                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  245.5                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  34 088 548,98 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип  <b>Нежилое помещение</b>                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности  <b>Частная</b>                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 927 1414 1357"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>77:01:0004042:10606-77/011/2018-6 от 04.10.2018 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td>77:01:0004042:10606-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10606-77/011/2019-9 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10606-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <a href="#">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10606                  Публичная кадастровая карта  <a href="#">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10606                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  29.06.2020  <b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10606</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10606 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.                  Объект 77:01:0004042:10606 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10606 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10606 составляет 245.5 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 34 088 548,98 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10606 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.</p>	Право	Ограничение		77:01:0004042:10606-77/011/2018-6 от 04.10.2018 (Аренда)	77:01:0004042:10606-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10606-77/011/2019-9 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10606-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение						
	77:01:0004042:10606-77/011/2018-6 от 04.10.2018 (Аренда)						
77:01:0004042:10606-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10606-77/011/2019-9 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10606-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)						

		<a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10606-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10606-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a>						
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.;	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10607</b></p> Кадастровый номер 77:01:0004042:10607 Адрес Москва, наб Пресненская, д 12 Тип Объект капитального строительства Статус объекта Учтенный Дата постановки на кадастровый учет 10.05.2018 Этаж 11 Площадь 95.3 Единица измерения (код) Кадастровая стоимость 13 232 744,27 руб. Дата определения стоимости 01.01.2019 Дата внесения стоимости 12.03.2019 Дата утверждения стоимости Тип Нежилое помещение Ввод в эксплуатацию Завершение строительства Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Права и ограничения <table border="1" data-bbox="721 1232 1420 1541"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10607-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10607-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещен не сделок с имуществом)</td> </tr> <tr> <td>77:01:0004042:10607-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10607-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10607-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещен не сделок с имуществом)	77:01:0004042:10607-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)	
Право	Ограничение							
77:01:0004042:10607-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10607-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещен не сделок с имуществом)							
77:01:0004042:10607-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)								
		Источник <a href="http://rosreestr.gov.ru">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10607 Публичная кадастровая карта <a href="http://pkk.rosreestr.gov.ru">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10607 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 29.06.2020 <p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10607</b></p> Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10607 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник). Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение. Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12. Объект 77:01:0004042:10607 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).						

		<p>Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10607 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10607 составляет 95.3 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 13 232 744,27 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10607 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10607-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10607-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>				
6	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.;</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10608</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10608                  Адрес                  Москва, наб. Пресненская, д. 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  248.2                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  34 463 453,59 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Ранее присвоенные номера                  Условный номер                  77-77/011-77/011/227/2018-822                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 1507 1426 1814"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10608-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10608-77/011/2019-7 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10608-77/011/2018-4 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <a href="https://rosreestr.gov.ru/">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10608                  Публичная кадастровая карта  <a href="https://rosreestr.gov.ru/">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10608                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  09.09.2020</p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10608-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10608-77/011/2019-7 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10608-77/011/2018-4 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10608-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10608-77/011/2019-7 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10608-77/011/2018-4 от 10.05.2018 (Аренда)					

		<p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10608</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10608 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 09 сентября 2020 (среда).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб. Пресненская, д. 12.                  Объект 77:01:0004042:10608 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10608 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10608 составляет 248.2 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 34 463 453,59 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10608 и адресом Москва, наб. Пресненская, д. 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10608-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10608-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>				
7	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.;</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10609</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10609                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  105.5                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  14 649 050,58 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="718 1668 1412 1948"> <thead> <tr> <th align="center">Право</th> <th align="center">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>77:01:0004042:10609-77/011/2019-7 от 05.04.2019 (Аренда) 77:01:0004042:10609-77/011/2019-9 от 08.04.2019 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение		77:01:0004042:10609-77/011/2019-7 от 05.04.2019 (Аренда) 77:01:0004042:10609-77/011/2019-9 от 08.04.2019 (Аренда)
Право	Ограничение					
	77:01:0004042:10609-77/011/2019-7 от 05.04.2019 (Аренда) 77:01:0004042:10609-77/011/2019-9 от 08.04.2019 (Аренда)					

		<p>77:01:0004042:10609-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</p>	<p>77:01:0004042:10609-77/011/2019-10 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>77:01:0004042:10609-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</p>
8	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.;</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10610</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10610                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  95.1                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  13 204 973,56 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность</p>	<p>Источник  <u>официальный сайт Росреестра</u> 77:01:0004042:10609                  Публичная кадастровая карта  <u>кадастровая карта Росреестра</u> 77:01:0004042:10609                  Дата обновления информации                  29.06.2020  <b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10609</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10609 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.                  Объект 77:01:0004042:10609 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10609 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10609 составляет 105.5 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 14 649 050,58 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10609 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10609-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10609-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>

		<p>Форма собственности  <b>Частная</b>                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="718 291 1420 593"> <thead> <tr> <th align="center">Право</th> <th align="center">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10610-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10610-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещенные сделки с имуществом) 77:01:0004042:10610-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <b>официальный сайт Росреестра</b> 77:01:0004042:10610                  Публичная кадастровая карта  <b>кадастровая карта Росреестра</b> 77:01:0004042:10610                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  29.06.2020</p> <p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10610</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10610 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учетный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.                  Объект 77:01:0004042:10610 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10610 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10610 составляет 95.1 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 13 204 973,56 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10610 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10610-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10610-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10610-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10610-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещенные сделки с имуществом) 77:01:0004042:10610-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10610-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10610-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещенные сделки с имуществом) 77:01:0004042:10610-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)					
9	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.;</p>	<p><b>справка по объекту 77:01:0004042:10611</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10611                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учетный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  80                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  11 108 284,8 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип</p>				

		<p>Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности  <b>Частная</b>                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 461 1418 819"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10611-77/011/2019-10 от 23.07.2019 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10611-77/011/2019-11 от 23.07.2019 (Залог в силу закона) 77:01:0004042:10611-77/011/2019-12 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <b>официальный сайт Росреестра</b> 77:01:0004042:10611                  Публичная кадастровая карта  <b>кадастровая карта Росреестра</b> 77:01:0004042:10611                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  29.06.2020</p> <p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10611</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10611 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.                  Объект 77:01:0004042:10611 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10611 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10611 составляет 80 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 11 108 284,8 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10611 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10611-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10611-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10611-77/011/2019-10 от 23.07.2019 (Собственность)	77:01:0004042:10611-77/011/2019-11 от 23.07.2019 (Залог в силу закона) 77:01:0004042:10611-77/011/2019-12 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10611-77/011/2019-10 от 23.07.2019 (Собственность)	77:01:0004042:10611-77/011/2019-11 от 23.07.2019 (Залог в силу закона) 77:01:0004042:10611-77/011/2019-12 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)					
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.;	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10612</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10612                  Адрес                  Москва, наб. Пресненская, д. 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  85.1                  Единица измерения (код)</p>				

		<p>Кадастровая стоимость 11 816 437,96 руб.                  Дата определения стоимости 01.01.2019                  Дата внесения стоимости 12.03.2019                  Дата утверждения стоимости Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Ранее присвоенные номера                  Условный номер                  77-77/011-77/011/227/2018-826                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 763 1417 1068"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10612-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10612-77/011/2019-5 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10612-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <a href="http://rosreestr.ru">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10612                  Публичная кадастровая карта  <a href="http://rosreestr.ru">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10612                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  09.09.2020  <b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10612</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10612 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 09 сентября 2020 (среда).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб. Пресненская, д. 12.                  Объект 77:01:0004042:10612 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10612 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10612 составляет 85.1 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 11 816 437,96 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10612 и адресом Москва, наб. Пресненская, д. 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10612-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10612-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10612-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10612-77/011/2019-5 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10612-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10612-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10612-77/011/2019-5 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10612-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)					
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10613</b>                  77:01:0004042:10613                  Адрес                  Москва, наб. Пресненская, д. 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта</p>				



	<p>расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.;</p>	<p>Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  81.9                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  11 372 106,56 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Ранее присвоенные номера                  Условный номер                  77-77/011-77/011/227/2018-827                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 981 1412 1205"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10613-77/011/2019-11 от 22.07.2019 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10613-77/011/2019-13 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <a href="#">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10613                  Публичная кадастровая карта  <a href="#">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10613                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  09.09.2020  <b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10613</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10613 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 09 сентября 2020 (среда).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб. Пресненская, д. 12.                  Объект 77:01:0004042:10613 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10613 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10613 составляет 81.9 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 11 372 106,56 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10613 и адресом Москва, наб. Пресненская, д. 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10613-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10613-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10613-77/011/2019-11 от 22.07.2019 (Собственность)	77:01:0004042:10613-77/011/2019-13 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10613-77/011/2019-11 от 22.07.2019 (Собственность)	77:01:0004042:10613-77/011/2019-13 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)					
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства	<b>Справка по объекту 77:01:0004042:10614</b> Кадастровый номер				

<p>(ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.;</p>	<p>77:01:0004042:10614                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  212                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  29 436 954,72 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 1066 1426 1370"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10614-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10614-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10614-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <a href="#">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10614                  Публичная кадастровая карта  <a href="#">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10614                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  29.06.2020  <b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10614</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10614 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.                  Объект 77:01:0004042:10614 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10614 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10614 составляет 212 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 29 436 954,72 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10614 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.</p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10614-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10614-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10614-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение				
77:01:0004042:10614-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10614-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10614-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)				

		<a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10614-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10614-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a>				
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.;	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10615</b></p> Кадастровый номер 77:01:0004042:10615 Адрес Москва, наб Пресненская, д 12 Тип Объект капитального строительства Статус объекта Учтенный Дата постановки на кадастровый учет 10.05.2018 Этаж 11 Площадь 83 Единица измерения (код) Кадастровая стоимость 11 524 845,48 руб. Дата определения стоимости 01.01.2019 Дата внесения стоимости 12.03.2019 Дата утверждения стоимости Тип Нежилое помещение Ввод в эксплуатацию Завершение строительства Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Права и ограничения <table border="1" data-bbox="721 1232 1420 1534"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10615-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)</td> <td>77:01:0004042:10615-77/011/2019-7 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10615-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10615-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10615-77/011/2019-7 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10615-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10615-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственность)	77:01:0004042:10615-77/011/2019-7 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10615-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)					

Источник  
[официальный сайт Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/) 77:01:0004042:10615  
 Публичная кадастровая карта  
[кадастровая карта Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/ru/actual/land-cadastral-map) 77:01:0004042:10615  
 Дата обновления информации  
 (на сайте Росреестра)  
 29.06.2020

**Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10615**  
 Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10615 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).  
 Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.  
 Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.  
 Объект 77:01:0004042:10615 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).

		<p>Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10615 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10615 составляет 83 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 11 524 845,48 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10615 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10615-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10615-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>				
14	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.;</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10616</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10616                  Адрес                  Москва, наб. Пресненская, д. 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  121.2                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  16 829 051,47 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Ранее присвоенные номера                  Условный номер                  77-77/011-77/011/227/2018-830                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 1507 1426 1814"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10616-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственностью)</td> <td>77:01:0004042:10616-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10616-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник  <a href="https://rosreestr.gov.ru/">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10616                  Публичная кадастровая карта  <a href="https://rosreestr.gov.ru/">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10616                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  09.09.2020</p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10616-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственностью)	77:01:0004042:10616-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10616-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10616-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственностью)	77:01:0004042:10616-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10616-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)					

		<p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10616</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10616 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 09 сентября 2020 (среда).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб. Пресненская, д. 12.                  Объект 77:01:0004042:10616 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10616 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10616 составляет 121.2 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 16 829 051,47 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10616 и адресом Москва, наб. Пресненская, д. 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10616-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10616-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>				
15	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.;</p>	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10617</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10617                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  133.3                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  18 509 179,55 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="721 1675 1422 1980"> <thead> <tr> <th data-bbox="721 1675 1067 1742">Право</th> <th data-bbox="1067 1675 1422 1742">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="721 1742 1067 1980">77:01:0004042:10617-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственностью)</td> <td data-bbox="1067 1742 1422 1980">77:01:0004042:10617-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10617-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник</p>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10617-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственностью)	77:01:0004042:10617-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10617-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10617-77/011/2018-1 от 10.05.2018 (Собственностью)	77:01:0004042:10617-77/011/2019-6 от 07.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом) 77:01:0004042:10617-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)					

		<p><a href="#">официальный сайт Росреестра</a> 77:01:0004042:10617                  Публичная кадастровая карта  <a href="#">кадастровая карта Росреестра</a> 77:01:0004042:10617                  Дата обновления информации                  (на сайте Росреестра)                  29.06.2020</p> <p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10617</b>                  Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10617 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учтенный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник).                  Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение.                  Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12.                  Объект 77:01:0004042:10617 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг).                  Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10617 – Частная.                  Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10617 составляет 133.3 кв. м.                  Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 18 509 179,55 руб.                  У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10617 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях.  <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10617-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77-01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10617-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>				
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м.	<p><b>Справка по объекту 77:01:0004042:10618</b>                  Кадастровый номер                  77:01:0004042:10618                  Адрес                  Москва, наб Пресненская, д 12                  Тип                  Объект капитального строительства                  Статус объекта                  Учтенный                  Дата постановки на кадастровый учет                  10.05.2018                  Этаж                  11                  Площадь                  94.1                  Единица измерения (код)                  Кадастровая стоимость                  13 066 120 руб.                  Дата определения стоимости                  01.01.2019                  Дата внесения стоимости                  12.03.2019                  Дата утверждения стоимости                  Тип                  Нежилое помещение                  Ввод в эксплуатацию                  Завершение строительства                  Этажность                  Материал стен                  Подземная этажность                  Форма собственности                  Частная                  Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="718 1836 1420 1993"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77:01:0004042:10618-77/011/2018-</td> <td>77:01:0004042:10618-77/011/2019-</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение	77:01:0004042:10618-77/011/2018-	77:01:0004042:10618-77/011/2019-
Право	Ограничение					
77:01:0004042:10618-77/011/2018-	77:01:0004042:10618-77/011/2019-					

		<p>1 от 10.05.2018 (Собственность)</p> <p>7 от 07.10.2019 (Запрещенные сделки с имуществом) 77:01:0004042:10618-77/011/2018-3 от 10.05.2018 (Аренда)</p>	
<p>Источник <u>официальный сайт Росреестра</u> 77:01:0004042:10618 Публичная кадастровая карта <u>кадастровая карта Росреестра</u> 77:01:0004042:10618 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 29.06.2020</p> <p><b>Краткая справка по объекту 77:01:0004042:10618</b> Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:01:0004042:10618 находится в - Московский городской (округ), - Центральный (район), 77:01:0004042 (квартал) и имеет статус Учетный на дату обновления в Росреестре - 29 июня 2020 (понедельник). Зарегистрированный тип ОКС – Нежилое помещение. Адрес, указанный в Росреестре - Москва, наб Пресненская, д 12. Объект 77:01:0004042:10618 был поставлен на кадастровый учёт 10 мая 2018 (четверг). Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 77:01:0004042:10618 – Частная. Кадастровая площадь объекта 77:01:0004042:10618 составляет 94.1 кв. м. Кадастровая стоимость была определена 01 января 2019 (вторник) и составляет 13 066 120 руб. У объекта с кадастровым номером 77:01:0004042:10618 и адресом Москва, наб Пресненская, д 12 имеются записи о правах и ограничениях. <a href="https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10618-moskva-nab-presnenskaya-d-12/">https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:01-centralnyj/77:01:0004042-oks/77:01:0004042:10618-moskva-nab-presnenskaya-d-12/</a></p>			

### Общее состояние объекта оценки.

Состояние объектов оценки – удовлетворительное, пригодное для дальнейшего использования. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.

### Оценка существующих прав

#### **Оценивается право собственности**

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых прав, приведена в таблице.

Таблица № 7

Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН:	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва,



	1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Олимпийский проспект, 16 строение 1).
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН:	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва,

	1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Олимпийский проспект, 16 строение 1).
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН:	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва,

	1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Олимпийский проспект, 16 строение 1).
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид права – собственность  Доля в праве: 100%	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).

### **Обременение существующих прав**

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид обременения	Собственник (Арендодатель)	Арендатор
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений № 2201/КВ от 19 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат»»
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	

3	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид обременения – аренда.</p> <p>Основание: Договор аренды нежилого помещения № 2 от 19 января 2021 года</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ВЕКТОР СТРОЙ»</p>
4	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник) Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид обременения – аренда.</p> <p>Основание: Договор аренды нежилого помещения от 19 января 2021 года</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ДМ Холдинг»</p>
5	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид обременения – аренда.</p> <p>Основание: Договор аренды нежилого помещения № 01 от 01 января 2021 года</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Научно – производственный комплекс «Позитрон»</p>

6	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид обременения – аренда.</p> <p>Основание: Договор аренды нежилого помещения 19 января 2021 года</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ЭЙЧЗСИ ТЕКНОЛОДЖИС (РУС)», в лице Генерального директора Прангишвили Дарьи Валерьевны</p>
7	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Вид обременения – аренда.</p> <p>(Право аренды части помещений, общей площадью 11,8 кв.м.)</p> <p>Основание: Договор аренды нежилых помещений от 19 января 2021 года</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «МСК Доверие Недвижимость»</p>
8	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой</p>	<p>(Право аренды части помещений, общей площадью 93,7 кв.м.)</p> <p>Основание: Договор аренды нежилых помещений от 19 января 2021 года</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Микрокредитная компания ДОВСАЙТ»</p>

	отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		(место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090,	

	77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений от 01 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровский завод РТИ»
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений от 01 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровский завод РТИ»
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва,	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений № 2201/КВ от 19	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат»

	Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	января 2021 года		
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Вид обременения – аренда.  Основание: Договор аренды нежилых помещений № 2201/КВ от 19 января 2021 года	Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат»
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.		Общество с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (ОГРН: 1092538006263, дата присвоения ОГРН: 25 сентября 2009 г., ИНН: 2538131685, КПП: 770201001, юридический адрес (место расположение): 129090, город Москва, Олимпийский проспект, 16 строение 1).	

### НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных



прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

### 3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 8

№	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
2	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
3	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
4	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
5	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
6	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.



15	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершено строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
16	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершено строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.
17	Решение Арбитражного суда города Москвы от 02.09.2015г. по делу №А40-163001/14.

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

### **Методическая база оценки объектов недвижимого имущества**

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы "ИНКОН-ЦЕНТР" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД")
4. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.
5. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

### Аналоговая база оценки

**В процессе работы были** использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов. При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Информация об аналоговой базе оценки представлена в таблице. Таблица

№	Наименование документа	Наличие аналоговой базы
1	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
2	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a>

	77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
3	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
4	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
5	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
6	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
7	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник):	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>

	Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
8	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
9	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
10	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
11	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
12	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН:	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>

	2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
13	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
14	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
15	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>
16	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>

### **Информация о состоянии объекта оценки**

Объекты оценки представляют собой офисные помещения класса «А», расположенные на территории ММДЦ «Москва – Сити» по адресу: адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, с произведенным ремонтом и внутренней отделкой.

Отмотр и обследование объекта оценки не производились, в связи с невозможностью доступа на объекты оценки.

Оценка производится на основе информации. Полученной от Заказчика.

### **Информационная база оценки**

В процессе работы над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>  
Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

## **3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

**Вывод: оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом использования.**

[srosovet.ru/content/files/00/19/dc.doc](http://srosovet.ru/content/files/00/19/dc.doc)



## ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

### 4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

#### АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2020 ГОДУ.

В 2020 году инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5 % м/м SAAR (после 0,2 % м/м SAAR в феврале). Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка.

Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке.

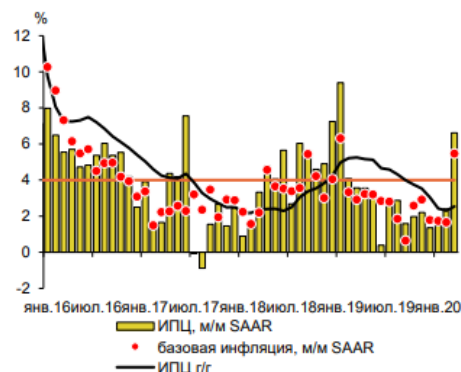
Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Министерство экономического развития  
Российской Федерации

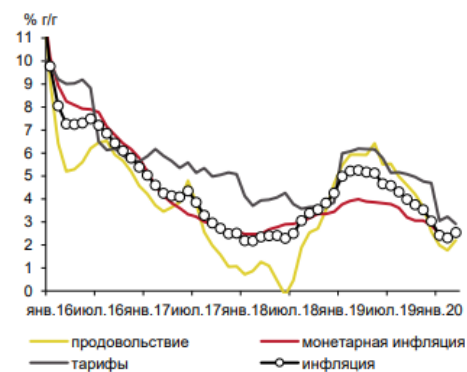


Рис. 1. Монетарная инфляция превысила целевой ориентир Банка России...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне ускорения роста цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продовольственные цены выросли на 0,8 % м/м SAAR в марте (после 0,2 % м/м SAAR в феврале и околонулевой динамики в январе). В прошедшем месяце наблюдалось

удорожание продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (крупы и бобовые, макаронные изделия, мясо и птица, сахар).

При этом рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 2,5 % м/м после 5,3 % м/м в феврале), что оказало сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию в целом. За годовой период рост цен на продовольственные товары ускорился до 2,2 % г/г с 1,8 % г/г в феврале. Монетарная инфляция<sup>1</sup> – показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов – также продемонстрировала ускорение. В терминах последовательных приростов (в аннуализированном выражении) монетарная инфляция впервые с января 2019 г. превысила целевой ориентир Банка России, достигнув отметки 5,5 % м/м SAAR (1,7 % м/м SAAR в феврале).

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 9

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	мар.20	фев.20	январ.20	дек.19	дек.18	дек.17	дек.16
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,2	0,0	0,0	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,3	0,2	0,2	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-	-

<sup>1</sup>оценка Минэкономразвития России

Темпы монетарной инфляции по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в марте составили 2,6 % г/г (после 2,3 % г/г в феврале). Основной вклад в рост монетарной инфляции внесло увеличение темпов роста цен непродовольственных товаров (0,5 % м/м SA в марте после 0,2 % м/м SA в среднем за предыдущие 12 месяцев).

Наиболее выраженное ускорение наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования, включая легковые автомобили, телерадиотовары, персональные компьютеры, а также электротовары и другие бытовые приборы.

Рост цен на непродовольственные товары по отношению к соответствующему месяцу прошлого года ускорился до уровня января – 2,5 % г/г после 2,3 % г/г в феврале.

В то же время рост цен на нерегулируемые услуги оставался сдержанным (0,4 % м/м SA и 3,0 % г/г в марте после соответственно 0,4 % м/м SA и 2,9 % г/г в феврале), в том числе на фоне введения ограничительных мер в отдельных сегментах рынка (туристические услуги, пассажирские перевозки).

При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

[https://www.economy.gov.ru/material/file/816aef29973b5bbd58c1c229af408f36/200407\\_cpi\\_pic.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/816aef29973b5bbd58c1c229af408f36/200407_cpi_pic.pdf)

### Картина деловой активности.

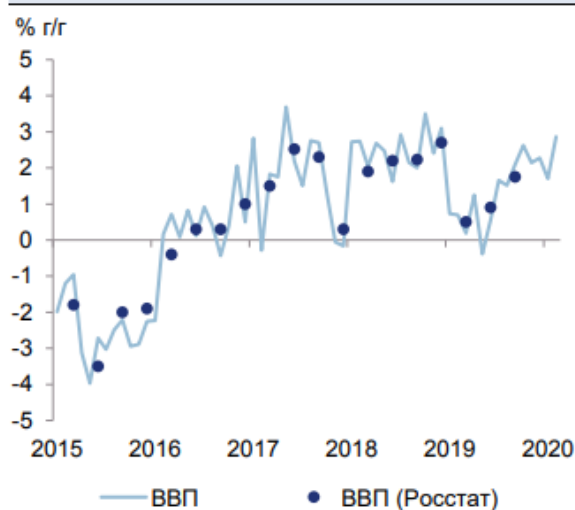
Экономическая активность В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе1. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Полученные данные приведены в таблице.

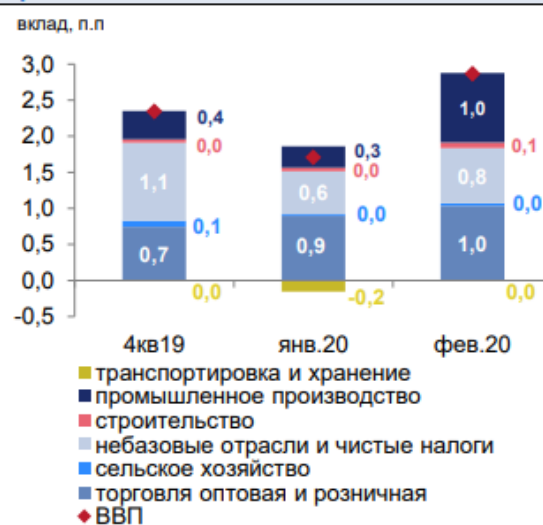
Таблица № 10

**Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года.

Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности<sup>2</sup> в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее).

В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики.

Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе.

В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

Полученные данные приведены в таблице.

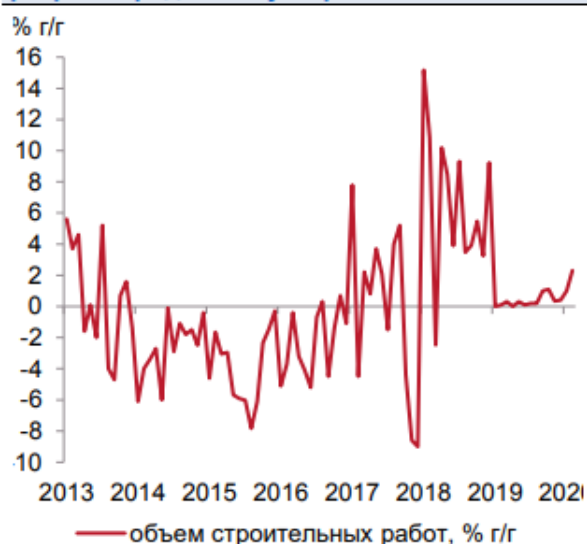
Таблица № 11

**Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость сниз

Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г.

В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно).

Полученные данные приведены в таблице.

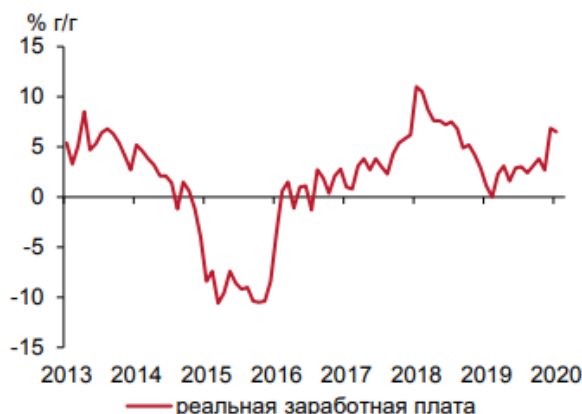
Таблица № 12

**Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился.

Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 13

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
<b>ВВП</b>	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf)  
[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_inflya\\_cii/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflya_cii/)  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/59fe38638744e58e0ea86a4f40b90bb7/200423.pdf>  
[https://www.economy.gov.ru/material/news/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_mart\\_2\\_020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/news/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_mart_2_020_goda.html)

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту вторичного рынка объектов недвижимого имущества.

На основе визуального осмотра и анализа документов Оценщик сделал вывод, что Объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

## 4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

### ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА

Пандемия и последовавший за ней локдаун превратили офисы, торговые центры и отели, из которых мгновенно исчезли люди, в декорации к триллеру.

#### **Офисная недвижимость**

Во время первой волны пандемии компании перевели сотрудников на удаленную работу со скоростью мобилизации в военное время. Для собственников офисов наступили тяжелые времена: удручал не столько вид опустевшего рабочего пространства, сколько очереди из арендаторов, предлагавших снизить ставки либо сократить занимаемые ими площади. Собственники бизнес-центров, ссылаясь на закредитованность, стремились уйти от подобных разговоров.

Массового исхода арендаторов из максимально комфортных, но несговорчивых бизнес-центров в этом году не случилось: удержали высокие штрафы за досрочное расторжение договоров аренды. Поэтому огромного роста свободных площадей по итогам года не произойдет: вакансия в офисах класса А составит 10,4–10,8% (в прошлом году этот показатель был равен 9,4%), комментирует Ольга Широкова, директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank.

Зато стремление компаний оптимизировать занимаемые площади и сэкономить на аренде привело к росту предложения в субаренду как в относительно бюджетных локациях, так и премиальных (БЦ «Белая площадь», «Башня на Набережной»). По данным Knight Frank, прогнозируемый рост предложения в субаренду способен достичь 150–200 тыс. кв. м.

В 2020 году значительно вырос спрос на организацию гибких офисов и коворкингов в существующих бизнес-центрах. При этом увеличилась потребность компаний в общих пространствах и рекреационных зонах, поэтому наблюдается повышенный интерес к реконцепции и реорганизации занимаемых офисов исключительно под бизнес-модель компании.

По предварительным итогам года совокупный объем введенных офисных площадей окажется 240–280 тыс. кв. м — это на 60–70% меньше прошлогоднего показателя (подсчеты Knight Frank). По прогнозам CBRE, объем нового предложения составит около 500 тыс. кв. м. Крупнейшие введенные в уходящем году объекты — корпус 8 «ВТБ Арена Парк» (29 тыс. кв. м) и МФК «Квартал West» (почти 34 тыс. кв. м).

Девелоперы, опасаясь повторения кризисов, ждут, когда спрос станет активнее, и его удастся более четко прогнозировать. Благодаря этому сдерживается стремительный рост объема свободных офисов. Объем арендованных и приобретенных офисных помещений, по данным CBRE, по итогам 2020 года может превысить 1 млн кв. м.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А Прайм составит 45–46 тыс. рублей за 1 кв. м в год, в классе А (без учета Прайм) — около 26 тыс. рублей за 1 кв. м в год, на помещения класса В — 16 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Собственники имеют запас прочности и надеются на стабилизацию ситуации с пандемией.

Единственный офисный сегмент, для которого пандемия стала триггером развития, — коворкинги. 80% пространства гибких офисов занимают крупные корпорации. В 2020 году в гибкие офисы переехали «Газпромнефть-СМ» (арендовала 2,5 тыс. кв. м в Workki Neo Geo), Ozon (3,4 тыс. кв. м в «S.O.K Федерация»), компания ФСК (3,2 тыс. кв. м в «Space I Арбат»).

Арендаторов привлекает способность коворкингов подстраиваться под потребности клиента, шанс уменьшать или увеличивать арендуемую площадь и даже досрочно разрывать договор аренды. Как показало исследование Циан, сегодня в Москве работает около 300 гибких офисов, при этом столица нуждается еще как минимум в 1300 площадках.

Эксперты ожидают роста вакантных площадей в 2021 году. Все больше компаний будет стремиться оптимизировать затраты на содержание офиса, поэтому в 2021 году увеличится количество сделок по пересогласованию условий договора с возвратом части занимаемых площадей, произойдет перетекание арендаторов в офисы, расположенные дальше от центра либо более низкого класса с подходящими ставками.

Ожидается рост предложения субаренды, считает Вероника Лежнева, директор департамента исследований Colliers International. Наверняка мы увидим и много переездов компаний в коворкинги, а также бурное развитие гибких офисов, открытие новых площадок и расширение занимаемых площадей.

Knight Frank прогнозирует снижение ввода новых площадей: пока интерес к офисам не начнет активно расти, собственники будут удерживать проекты на высокой стадии готовности, чтобы привлечь якорного арендатора и запустить проект. Так, к середине 2021 году AFI Development завершит строительство флагмана офисного портфеля компании — БЦ класса А+ AFI2B площадью более 50 тыс. кв. м. «К этому моменту мы планируем сформировать основной пул арендаторов», — делится планами Сергей Баранов, директор по коммерческой недвижимости AFI Development.

### **Торговые центры**

Среди наиболее пострадавших от пандемии отраслей в 2020 году оказались как торговые центры, так и стрит-ритейл. Торговая недвижимость столкнулась с полным локдауном на срок от двух до пяти месяцев в зависимости от региона. В это время торговые центры получали от 10 до 30% плановой выручки и значительно истощили свои финансовые запасы, ряд предприятий розничной торговли обанкротился.

Таблица № 14

## Рынок коммерческой недвижимости

### Компании переходят на удаленку

текущий спрос на офисы в городах-миллионниках  
на четверть ниже докризисного

На **40%**  
спрос ниже  
докризисного

Торговые центры  
не могут вернуть  
арендаторов

На **26%**  
число желающих  
продать свой бизнес  
выше, чем весной

Чаще всего ищут покупателей  
на гостиницы, магазины,  
рестораны

## Локдаун пережили не все

По данным Аналитического центра Циан

Ключевым событием для торговой недвижимости стало принятие поправок в Федеральный закон № 98-ФЗ, внесенных отраслевым сообществом торговых центров, в частности, в лице Российского совета торговых центров, отмечает Кирилл Степанов, операционный директор Malltech. По его мнению, итоговый вариант законопроекта, который был принят Госдумой, является корректным. Важно, что этот закон, определяющий права арендаторов ТРЦ на расторжение договоров аренды, распространяется на субъекты малого и среднего бизнеса из наиболее пострадавших отраслей.

На ноябрь 2020 года было введено в эксплуатацию девять торговых центров общей площадью 249,3 тыс. кв. м, причем четыре из них — районные. Наиболее крупные объекты — ТЦ в составе тематического парка «Остров мечты» (72 тыс. кв. м), ТЦ в составе МФК «Квартал West» (44 тыс. кв. м), ТЦ в составе ТПУ «Щелковский» (GLA 60 тыс. кв. м).

Существует вероятность, что у 50% проектов, анонсированных в этом году, будут перенесены сроки ввода. В объектах, открывшихся в уходящем году, наблюдается высокий уровень вакансий (до 40%), в целом по рынку показатель достиг 11% (это на 4,9 п. п. больше значения IV квартала 2019-го).

Основным изменением и одновременно трендом 2020 года для торговой недвижимости Дмитрий Москаленко, президент Российского совета торговых центров, называет омниканальность: этот тренд наступает семимильными шагами. В последующие годы для сохранения бизнеса необходимо будет устанавливать интеграцию различных каналов коммуникации с клиентом, подстраиваться под меняющееся потребительское поведение.



Пандемия коронавируса выступила катализатором давно назревших изменений. Сегодня уже недостаточно просто продавать товары и услуги — нужно создавать интересный потребителю контент: мероприятия, комьюнити-центры с клубами по интересам, концерты и фестивали, выставки и спортивные события — всё то, что выделит ТРЦ на фоне конкурентов.

В этом может помочь запуск собственных маркетплейсов, где посетители будут покупать на сайте ТРЦ товары разных брендов с доставкой до pickup-пойнта в молле или на дом.

Одно из главных достижений 2020 года для торгово-развлекательных центров и ритейлеров — стремительное реагирование на новые обстоятельства и совместный поиск форматов, отвечающих актуальным потребностям посетителей. Реальность изменилась, и торговые центры будут жить по принципу «быстрый или мертвый».

Если в начале года заболеваемость останется в пределах нормы или пойдет на убыль, есть большой шанс, что отрасль начнет свое активное восстановление и к концу 2021 года сможет достигнуть доковидных показателей, предполагает Дмитрий Москаленко. Если в следующем году нас ожидают третья, четвертая и другие волны коронавируса, то ждать оптимистичных прогнозов точно не стоит. Офлайн-ритейлу придется бороться за выживание и в авральном режиме приспосабливаться к изменениям.

Набор арендаторов, скорее всего, изменится, произойдут перестановки, но главное преимущество ТРЦ — разнообразие брендов под одной крышей — никуда не исчезнет. В ответ на вызовы времени в торговых центрах будут появляться различные сервисы для гостей, будут чаще и больше использоваться технологические новшества.

### **Стрит-ритейл**

В 2020 году доля свободных площадей на торгово-пешеходных улицах столицы достигла 12,9% — это рекорд с 2015 года. В сегменте стрит-ритейла с марта 2020-го и до сих пор наблюдается увеличение вакантных площадей.

Чаще всего арендаторы уходили из помещений, которые были нацелены на туристический поток (сувенирные магазины, заведения общепита) или на интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Для снижения издержек арендаторы закрывали точки в менее рентабельных локациях, меняя их на новые помещения с привлекательными условиями, либо полностью закрывали офлайн-точки, оставляя онлайн-торговлю.

По сравнению с периодом январь–декабрь 2019-го общая площадь реализованных лотов такого формата в портфеле AFI Development выросла более чем в три раза. При этом многие инвесторы, которые ранее покупали квартиры и апартаменты, в вирусный год предпочли коммерческую недвижимость как наиболее надежный и доходный актив. Высоким спросом в уходящем году пользовались помещения малого и среднего формата — от 60 до 200 кв. м. Как минимум в первой половине 2021 года этот тренд сохранится».

Совокупный объем площадей стрит-ритейла в Москве оценивается примерно в 587 тыс. кв. м. Более половины помещений — до 300 кв. м. Среди арендаторов лидирует сегмент общественного питания с долей 47,6% (данные Knight Frank).

<https://www.cian.ru/stati-itogi-goda-dlja-kommercheskoj-nedvizhimosti-pod-znakom-nepredskazuemosti-313468/>

## ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА

Аналитики CBRE, международной консалтинговой компании в области недвижимости, подвели итоги 2020 года на рынке офисной недвижимости Москвы.

По данным CBRE, в 2020 году объем новых офисных площадей в Москве может достигнуть рекордных за последние 5 лет 500 000 кв. м, однако половина объема придется на крупные объекты для госструктур.

Новым трендом в офисном сегменте Москвы стало восстановление спроса на средние по размеру помещения в III квартале 2020 года.

Основной объем спроса в III квартале 2020 года пришелся на офисные помещения класса В, доля которых составила 79% в структуре новых сделок.

Объем арендованных и приобретенных офисов класса А в III квартале 2020 года установил антирекорд, став минимальным квартальным значением за 5,5 лет, составив 47 700 кв. м.

До конца 2020 года ожидается закрытие ряда крупных сделок и сделок среднего объёма в Москва-Сити.

### **Предложение на офисном рынке Москвы**

Согласно данным компании CBRE, в III квартале 2020 года объем нового предложения составил 54 245 кв. м офисных площадей, большая часть из которого ожидалась к вводу в эксплуатацию в предыдущем квартале. Такой показатель соответствует объему ввода в I квартале этого года (55 795 кв. м) и в 2 раза уступает значению в III квартале 2019 года (106 895 кв. м). В июле-сентябре завершилось строительство (реконструкция) здания 8 в составе МФК «ВТБ Арена Парк», строения 17 в технопарке «Калибр» и бизнес-центра «РТС Измайловский».

Распределение по классам нового предложения было почти равное – 53% объема относится к сегменту класса А и 47% - к сегменту класса В. При этом весь объем ввода пришелся на зону между ТТК и МКАД, в пределах ТТК прирост нового предложения отсутствовал.

По итогам 2020 года объем нового предложения снизился в 2 раза по сравнению со значением в аналогичном периоде 2019 года и составил 115 161 кв. м.

Исходя из заявленных планов девелоперов, в 2020 году объем новых офисных площадей может достигнуть порядка 500 000 кв. м при условии ввода в эксплуатацию двух крупных бизнес-центров, которые строятся под нужды структур правительства Московской области (БЦ «Два капитана») и корпорации «Ростех» («Ростех-Сити»). Без учета этих объектов объем нового предложения в 2020 году не превысит 300 000 кв. м. Для сравнения в 2019 году этот показатель составил 388 107 кв. м.

### **Спрос на офисные площади в Москве**

Одной из положительных тенденций, свидетельствующей о постепенном восстановлении спроса в III квартале, стало увеличение объема «регулярных» сделок, то есть сделок со средними по размеру офисными помещениями. Так, наибольший объем новых сделок пришелся на офисы от 1 000 до 3 000 кв. м. Их доля увеличилась с 9% по итогам II квартала до 32%. На помещения площадью от 3 000 до 5 000 кв. м, сделок с которыми в период жестких ограничений в апреле-июне не было зафиксировано, пришлось 3% в III квартале.

Однако в целом по рынку объем арендованных и приобретенных офисных площадей в III квартале 2020 года продемонстрировал снижение более чем в 2 раза по сравнению со значением в сопоставимом периоде 2019 года и составил 228 000 кв. м против 518 200 кв. м.

Объем новых сделок в июле-сентябре также уступает на 24% показателю во II квартале этого года. Однако в апреле-июне более половины объема было сформировано несколькими крупными сделками, которые находились на завершающей стадии согласований к началу пандемии.

За девять месяцев 2020 года объем новых сделок на 24% оказался ниже значения в аналогичном периоде прошлого года и составил более 870 000 кв. м. Подавляющее большинство сделок в III квартале 2020 года – сделки аренды офисных помещений (220 245 кв. м). В структуре новых сделок за этот период их доля достигла 97% против 81% в III квартале 2019 года. Объем сделок по приобретению офисных площадей был минимальным и составил 6 500 кв. м. Однако по итогам девяти месяцев 2020 года доля приобретенных площадей снизилась несущественно и составила 13% против 15% в аналогичном периоде 2019 года.

Крупные сделки III квартала 2020 года на офисном рынке

Таблица № 15

Компания	Площадь	Здание	Тип сделки	Класс
Россельхозбанк	17 000	Профсоюзная ул., 125А	Аренда	В
РусБИТех	13 500	Технопарк Калибр	Аренда	В
Space 1	11 650	Новый Балчуг	Аренда	А
Комус	7 500	Интеграл	Аренда	В
Space 1	3 250	Меркурий Сити Тауэр	Аренда	А
Work `n` Soda	3 000	Новослободская ул., 16	Аренда	В

Основной объем спроса в III квартале пришелся на помещения класса В, их доля составила 79% в структуре новых сделок в июле-сентябре (178 960 кв. м). В целом большая часть сделок в этом классе (44%) была закрыта в зоне между ТТК и МКАД. В сегменте класса А напротив почти половина новых сделок, объем которых в III квартале составил всего 47 700 кв. м, была заключена в ЦДР.

Ухудшение ситуации с распространением COVID-19 может сдерживать традиционно повышенный спрос в конце года и сказаться на результатах IV квартала.

По прогнозам CBRE, по результатам 2020 года объем арендованных и приобретенных офисных площадей может снизиться на 35% по сравнению с значением в 2019 году и составить порядка 1-1,1 млн кв. м, что соответствует уровню спроса в 2016 году.

Доля свободных офисных площадей в целом на рынке увеличилась на 0,4 п. п. с конца июня и составила по итогам III квартала 10,4%. Более существенный рост наблюдался в сегменте класса А, в котором доступно 11,6% офисного предложения против 10% на

начало обострения ситуации с коронавирусом. В сегменте класса В за этот же период доля свободных площадей выросла с 9,1% до 10%.

В разрезе территориальных зон наиболее заметно доля свободных офисных площадей увеличилась между ЦДР и ТТК до 9,8% в III квартале. При этом, уровень вакантных площадей почти во всех субрынках в пределах МКАД варьируется от 8,2% до 9,9%. Исключением является Ленинградский деловой район, доля свободных площадей в котором увеличилась до 12% за счет ввода в эксплуатацию нового бизнес-центра («ВТБ Арена Парк», строение 8).

По прогнозам CBRE, к концу IV квартала 2020 года доля свободных офисных площадей может несущественно увеличиться до 11%.

Объем помещений, предлагаемых в субаренду, увеличился на 15% с конца июня этого года. На конец III квартала объем офисных площадей, которые доступны для субаренды или могут быть освобождены текущим арендатором для прямой аренды, составляет порядка 130 тыс. кв. м.

### Коммерческие условия на офисном рынке

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку на конец III квартала 2020 года в классе А (без учета класса А Прайм) составила 26 057 руб./кв. м/год, в классе В – 16 045 руб./кв. м/год.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка в классе А Прайм на конец сентября составляет 46 400 руб./кв. м/год против до 43 200 руб./кв. м/год на конец I квартала 2020 года. Рост этого показателя за последние 6 месяцев во многом связан со скачком курса доллара к рублю (больше половины доступного предложения в этом классе заявляют ставки аренды в долларах).

По прогнозам CBRE, средневзвешенные ставки аренды останутся на схожем с концом III квартала уровне до конца 2020 года.

Динамика запрашиваемых ставок аренды офисов



## Офисные площади в Москва-Сити

Объем качественных офисных площадей в бизнес-центрах в Москва-Сити составляет 1,16 млн кв. м. В I-III кварталах 2020 года прироста нового предложения не было, однако в IV квартале ожидается к вводу в эксплуатацию Neva Towers, офисная часть которой составляет около 60 000 кв. м.

Предложение составило 1,16 млн кв. м: офисные площади класса А – 0,92 млн кв. м, класса В – 0,24 млн кв. м. Доля свободных площадей – 9,4%. Запрашиваемые ставки аренды в среднем составляют 33 500-36 600 руб./кв. м/год (не вкл. НДС и операционные расходы). Объем новых сделок с офисами в I-III кварталах этого года составил в Москва-Сити около 43 350 кв. м.

Как поясняет Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE, в конце III квартала произошло оживление на рынке офисной недвижимости. После вынужденной паузы компании начали возвращаться к вопросам среднесрочного планирования, которые большинство из них отложило в период обострения ситуации с пандемией и высокой степенью неопределенности. При этом, многие компании вынуждены продолжать или снова прибегать к удаленному формату работы для ряда сотрудников в условиях сохраняющегося риска распространения COVID-19. Необходимость пересмотреть стратегию и возможно корректировать потребность в офисных площадях, с которой столкнулись представители бизнеса всех масштабов в новых реалиях, может замедлять сроки принятия решений. Тем не менее, аналитики CBRE ожидают сохранения активности на офисном рынке в IV квартале этого года и ее конверсию в реальные сделки.

<https://zдание.info/2393/2420/news/14504>

Эксперты ИЛМ представляют обзор состояния рынка офисной недвижимости в Москве в первом и втором кварталах 2020 года. В отчете рассматриваются такие показатели, как объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию, поглощение офисных площадей, уровень вакантных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды и др.

Авторы исследования отмечают, что рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием в связи с ослаблением курса рубля, а также из-за событий, связанных с пандемией коронавируса. Вследствие указанных факторов многие собственники корректируют свои планы и становятся более гибкими по отношению к потенциальным арендаторам.

С момента объявления пандемии многие арендодатели в массовом порядке получали обращения от арендаторов, особенно от коммерческих структур, с просьбой об установлении скидок или арендных каникул. Арендодателям приходилось идти на разнообразные уступки и искать компромисс. Однако, по мнению экспертов ИЛМ, к концу второго квартала 2020 г. ситуация на рынке стабилизируется.

Аналитики Фонда Росконгресс выделили основные тезисы данного исследования, сопроводив каждый из них подходящим по теме фрагментом видеотрансляций панельных дискуссий, состоявшихся в рамках деловых программ ключевых мероприятий, проведенных Фондом.

По итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено в два раза меньше площадей по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

Всего по итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года.

Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на рынок, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м.

По мнению авторов исследования, реальный объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м.

В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, арендаторы продолжают интересоваться новыми объектами. В связи с этим авторы исследования отмечают, что в дальнейшем сохранится тенденция частичной или полной реализации объекта на момент ввода объекта в эксплуатацию.

Активность компаний — пользователей офисных помещений по итогам двух кварталов показала отрицательную динамику. Чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составило —6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года.

Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале года. Ввиду ситуации с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило — 92 тыс. кв. м.

Некоторые компании стали арендовать рабочие места в коворкингах. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроку договора. В свою очередь, новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

Несмотря на отрицательное чистое поглощение, на рынке заключаются сделки по аренде и приобретению офисов больших площадей. Значительная часть таких сделок проходит с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст дополнительный отрицательный вклад в чистое поглощение.

В течение 1 квартала 2020 года средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост. Во 2 квартале динамика изменилась, последствия пандемии повлияли на решение собственников переходить к более гибкой политике по отношению к арендаторам.

В течение 1 квартала средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост, что обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим

условиям. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля.

Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к арендаторам. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам июня достиг 26 400 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого квартала средние ставки здесь упали на 10%. На снижение ставок здесь также повлияли колебания курса валют, так как ряд объектов предлагается в долларах. Полугодовая динамика показала рост 0,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам июня равны 375 долл. за кв. м в год.

Тем не менее, в качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, а владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия. Также многие крупные игроки среди собственников объектов продолжают удерживать ставки аренды на докризисном уровне.

<https://roscongress.org/materials/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-2-kvartaly-2020/>

## ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ММДЦ «МОСКВА-СИТИ» ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА

Российский бизнес преобладает среди резидентов Москва-Сити (83%)

Доля свободных площадей находится на минимальном уровне за историю Москва-Сити: 9,5%. В 2020 году к вводу в эксплуатацию заявлена офисная часть комплекса Neva Towers, объем офисных площадей в Сити составит 1,2 млн кв. м

В 2021 году средняя ставка аренды на офисные помещения в Москва-Сити увеличится на 9% и составит 36 000 руб.

Аналитики CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости, проанализировали состав крупных арендаторов Москва-Сити. И с точки зрения объема площадей, и с точки зрения количества компаний, российский бизнес преобладает среди резидентов Москва-Сити. Исходя из анализа компаний, занимающих офисы площадью более 2 000 кв. м общим объемом около 600 тыс. кв. м, 83% (по объему площадей) и 70% (по количеству) являются российскими компаниями, остальные 17% и 30% соответственно приходятся на представителей международного бизнеса.

Весной 2020 года весь мир столкнулся с угрозой распространения коронавируса. Вследствие принимаемых мер борьбы с COVID-19 многие бизнес-процессы были остановлены или отложены. Деловой центр Москва-Сити наиболее остро переживал предыдущие кризисы на рынке офисной недвижимости относительно других деловых районов, однако, по оценке CBRE, текущие экономические последствия коронавируса не окажут серьезного давления на ставки и объем свободных площадей в деловом районе. В течение 1 полугодия 2020 года доля свободных площадей находилась на уровне 9,5%, что является минимальным показателем с момента, когда в деловом центре появилась вакансия (в 2007 году она впервые составила 15%).

По данным CBRE, в 2019 году объем сделок в Москва-Сити составил 109 000 кв. м, что на 16% превосходит значение предыдущего года. Экономические последствия пандемии, безусловно, отразятся на объеме сделок в Москва-Сити по итогам 2020 года. Мы не ожидаем, что спрос превысит 60 000 кв. м. Тем не менее, в среднесрочной перспективе

объем сделок будет находиться в пределах 100 000 кв. м в связи с тем, что доступное предложение в Сити будет ограничено.

Примеры крупных сделок в Москва-Сити, 2017–2020

Таблица № 16

Здание	Арендатор/Покупатель	Площадь	Тип сделки
ОКО	Hyundai Motors	5 000	Аренда
Северная башня	Стройтрансгаз	5 700	Аренда
Северная башня	Норильский Никель	7 000	Аренда
Башня Федерация	SOK	7 000	Аренда
ОКО	Яндекс	15 000	Аренда
Око Фаза 2	Росбанк	15 400	Аренда
Башня на Набережной	OZON.ru	17 400	Аренда
IQ-квартал	Россельхозбанк	46 800	Продажа
IQ-квартал	ДОМ РФ	74 700	Продажа

На протяжении последних нескольких лет деловой район был одним из немногих субрынков, где у компаний была возможность выбирать и арендовать крупные офисные блоки. На середину 2020 года лишь несколько функционирующих объектов могут предложить доступные варианты площадью более 5 000 кв. м.

Москва-Сити сегодня – это не просто деловой район, это бизнес-экосистема. Большинство компаний, которые сюда идут, имеют осознанное желание находиться именно в этой экосистеме. Москва-Сити предоставляет уникальную возможность выбора среди качественного предложения, а также последние несколько лет – это единственная возможность для крупных арендаторов.

Согласно данным исследования CBRE, начиная с 2016 года, благодаря повышению спроса на офисы в Москва-Сити ставки аренды вышли на траекторию устойчивого роста. В 2019 году средняя ставка аренды достигла 33 000 руб. Вследствие ограниченной бизнес-активности в первой половине 2020 года ставки аренды были «заморожены» на уровне конца 2019 года. Тем не менее, по оценке CBRE, рост средней ставки аренды на офисные помещения в Сити будет наблюдаться уже в 2021 году, она составит 36 000 руб.

Помимо традиционных компаний, которые все чаще рассматривают офисы в Москва-Сити, арендаторами делового центра также становятся коворкинг-операторы. Хайп, который накрыл самые центральные районы Москвы, распространился и на территорию делового центра Москва-Сити. Коворкинги превращаются в обязательную часть инфраструктуры наряду с кафе и столовой, которой собственник здания должен обеспечить арендаторов. Несмотря на заморозку процессов по поиску новых помещений и переезду компаниями в связи с пандемией, операторы коворкингов сохраняют высокую активность и рассматривают площадки в Сити для реализации проектов под корпоративных клиентов (создание офисного пространства под требования компании — конечного пользователя). В 2019 году были закрыты несколько крупных сделок, например компания SOK арендовала более 7 тыс кв. м в комплексе Башня Федерация. В сентябре 2020 года к открытию ожидается площадка BusinessClub в ОКО 2 на 1 200 рабочих мест, в конце 2019 года Яндекс арендовал рабочие места в данном коворкинге на 11 этаже. По прогнозам CBRE, в ближайшее время мы увидим еще ряд больших сделок в проектах Москва-Сити.

Москва-Сити, как деловой район, сформировал свой пул арендаторов и их спрос на офисные помещения. Таким образом, динамика ставок аренды, по нашей оценке, в меньшей степени будет коррелировать с изменениями ставок в центре города. В большей степени она



будет диктоваться уровнем спроса со стороны тех компаний, которые будут рассматривать Сити, исходя из потребности бизнеса находиться в деловом центре.

Москва-Сити будет развиваться, становиться лучше, безусловно, есть потенциал роста ставок. Интрига Москва-Сити в том, что границы делового района конечны. Вскоре будет построен iCity. Будут появляться объекты-спутники Сити. Мы когда-то говорили про Большой Сити. Несмотря на то, что эта территория ушла преимущественно в жилье, там неизбежно будут появляться офисные здания. Я предполагаю, что Москва-Сити будет дорогой, а спутники – более демократичными. Те компании, которые захотят быть рядом, будут рассматривать эти объекты или разделять офисы на фронт-и бэк-офисы. Фронт-офис будет непосредственно в Сити, бэк-офис – чуть дальше.

«Москва-Сити» – это ведущий деловой квартал, который обладает невероятным потенциалом для того, чтобы стать еще и мощным социально-культурным кластером. В среднем до пандемии «Москва-Сити» посещало около 175 000 человек ежедневно. Пока эти цифры немного ниже, но постепенно возвращаются к своим прежним показателям.

Несмотря на коронакризис, на территории «Сити» появляются как новые бизнес-резиденты, так и текущие арендаторы открывают новые места. Во время карантина мы запустили онлайн-проект Moscow City Talks, который позволил объединить бизнес-резидентов «Москва-Сити» и стать для них дискуссионной площадкой. Как только ситуация стабилизируется, и ограничения будут отменены, мы начнем наполнять пространство «Москва-Сити» офлайн мероприятиями в выходные, рассчитанными на широкую аудиторию».

<https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports>

За 2020 ГОД было продано на 57% больше апартаментов, чем во II квартале и на 3% меньше аналогичного показателя 2019 года. Объем сделок за девять месяцев составил 9,3 млрд руб., что на 15% меньше, чем в январе-сентябре 2019 года. Средний бюджет проданных апартаментов составил 53 млн руб., что на 28% выше бюджета III квартала 2019 года. Средняя площадь апартаментов в предложении за квартал выросла на 3% до 120 кв. м, а средний бюджет предложения вырос на 9% до 78 млн руб.

#### Объем продаж

В III квартале 2020 года на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» было продано порядка 69 апартаментов – это на 3% меньше, чем за аналогичный период 2019 года и на 57% выше показателя предыдущего квартала. Средний бюджет проданных апартаментов составил 53 млн руб., что на 28% выше показателя III квартала 2019 года. Средневзвешенная цена реализованных объектов составила 618 тыс. руб./кв. м, увеличившись на 20% по сравнению с III кварталом 2019 года.

Всего за январь-сентябрь 2020 года было совершено 187 сделок, что на 21% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Объем сделок за девять месяцев составил 9,3 млрд руб., что на 15% меньше, чем в январе-сентябре 2019 года.

В III квартале 2020 года ЗАО «Башня Федерация» реализовала лотов на 2,65 млрд рублей общей площадью 4,1 тыс. кв.м. При этом средняя площадь проданных классических апартаментов составила 89,7 кв.м с ценой за кв.м. порядка 540 тыс. руб.

#### Предложение

По итогам III квартала 2020 г. объем предложения апартаментов на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» составил 633 лота, что на 11% ниже прошлого квартала и на 15%

выше конца 2019 года. Первичные продажи ведутся в трех башнях: Neva Towers, «Око» и «Федерация» (Восток).

Средняя площадь апартаментов в предложении за квартал выросла на 3% до 120 кв. м, а средний бюджет увеличился на 9% до 78 млн руб. Средневзвешенная цена предложения апартаментов на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» по итогам III квартала 2020 года выросла на 6% до 654 тыс. руб./кв. м. Относительно конца 2019 года рост составил 10%, что связано с динамикой курсов валют (в башне «ОКО» долларové цены экспозиции) и повышением цен в Neva Towers и «Федерация» (Восток).

В структуре предложения по бюджету наибольшую долю формируют лоты стоимостью от 30 до 60 млн руб. – 52% апартаментов. В структуре по площади преобладают апартаменты 50-100 кв. м – 59%.

В настоящее время в Башне Федерация осталось всего 5 лотов стоимостью до 40 млн рублей, из них один лот менее 30 млн рублей. Помимо этого, в Башне Федерация осталось всего два Sky-офиса. Они расположены на 66 этаже, имеют площадь порядка 80 кв.м. и стоимость в районе 34 млн. руб.

На первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» преобладают лоты с отделкой white box (53%) и финишной отделкой (44%). Апартаменты без отделки составляют всего 3% предложения. Лоты с финишной отделкой представлены во всех трех башнях: все предложение в башне «ОКО, пул лотов в башнях Neva Towers и «Федерация» (Восток).

2020 год показал, что спрос на премиальный продукт в готовых проектах продемонстрировал внушительный рост. В нашем случае он составил порядка 50%. При этом из-за отсутствия новых проектов в локации мы уже четко видим вымывания с первичного рынка целых категорий».

В результате локдауна во втором квартале наблюдалось очевидное снижение объема сделок, однако в третьем квартале мы видим положительную динамику. Относительно прошлого года продажи пока ниже, но согласно нашим прогнозам, разрыв сокращается: если по итогам первого полугодия он составлял 29%, то за девять месяцев сократился до 21%. За год снижение количества сделок возможно на уровне 15-20% относительно 2019 года, а при условии старта продаж нового объема предложения число сделок может сравняться или превысить уровень прошлого года. В перспективе ожидается выход на рынок трех проектов: квартир в комплексе One Tower (выход в 2020 году), апартаментов в «Империя II» и Grand Tower.

<https://fbss.ru/v-iii-kvartale-2020-goda-prodazhi-apartamentov-moskva-siti-vyrosli-na-57/>

#### **4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДА С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя. Во время серии бизнес-бранчей ИД «Коммерсантъ» для девелоперов его участники обсудили различные аспекты новой реальности рынка и попытались ответить на вопросы, какое будущее ждет офисный рынок, останутся ли склады островком стабильности, как новые требования отразились на спросе

и предложениях гостиниц и апартаментов, какие инвестиции в коммерческую недвижимость выбрать и многие другие.

Несмотря на то что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы аудитории и создал для себя хорошие возможности для работы онлайн и на удаленном режиме.

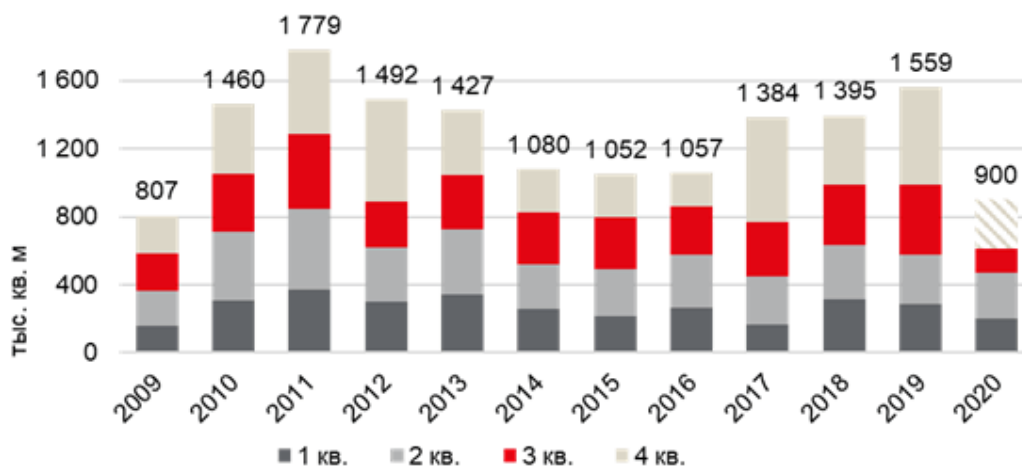
Адаптивность действительно стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости. К сожалению, воспользоваться этой способностью удалось лишь некоторым сегментам данной отрасли российской экономики.

Рынок офисной недвижимости, например, на момент начала пандемии уже испытывал большой дефицит свободных качественных площадей.

В первом полугодии 2020 года совокупный объем ввода офисов составил почти 61 тыс. кв. м, что практически вдвое меньше, чем результат аналогичного периода прошлого года. Доля свободных площадей в объектах класса А составила всего 8,9%, а в классе В еще меньше — 6,7%. Итоги второго полугодия 2020 года показали снижение запрашиваемых ставок аренды. В основном это происходило, потому что многие компании вынуждены были пересмотреть свои потребности к арендуемым помещениям и оценить, насколько сильно они в них нуждаются: переход большинства сотрудников на удаленную работу подтолкнул бизнес изменить и формат своей работы, и подход к организации офисов. Лидером аренды последние полгода стали офисные помещения класса В, как наиболее доступные. По оценке эксперта, в будущем спрос на них возрастет. В целом же заметен тренд на гибкие рабочие пространства, востребованной становится услуга «офис, как сервис», и в перспективе трех-пяти лет наличие комфортного гибкого пространства станет обязательным атрибутом современного качественного проекта.

<https://www.kommersant.ru/conference/528>

По оценкам компании JLL, объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в III квартале 2020 года на офисном рынке Москвы, снизился более чем в 2,5 раза в сравнении с аналогичным показателем 2019 года и составил 149 000 кв. м. Это минимальное квартальное значение с 2006 года. В целом за январь-сентябрь 2020 года объем спроса достиг 622 000 кв. м, а по итогам года впервые с 2009 года не превысит 1 млн кв. м.  
Динамика объема спроса на офисном рынке Москвы



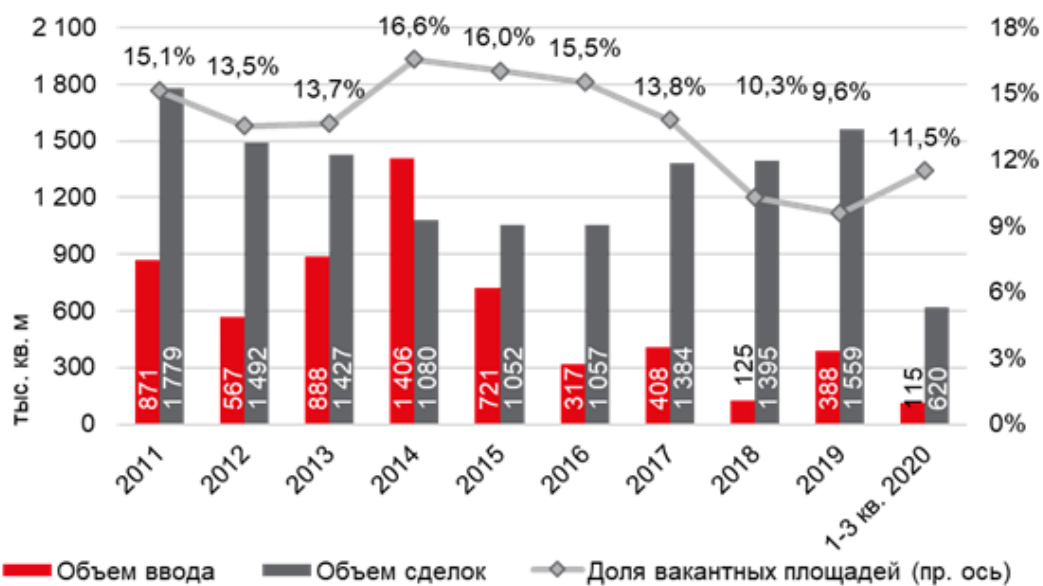
Наибольшую долю в III квартале 2020 года составили компании, предоставляющие бизнес-услуги, на их долю пришлось более половины сделок (60%). При этом за три квартала текущего года они заняли второе место (28%). На 2-м месте в спросе на офисные помещения в III квартале 2020 года оказались компании сферы услуг (11%). На третьем месте по объему купленных и арендованных офисов в прошедшем квартале – банки и финансовые компании (10%), также являющиеся лидерами по итогам 9 месяцев 2020 года (32%).

Несмотря на сокращение количества сделок по новым договорам, объем сделок аренды в гибких пространствах вырос. По итогам 3-го квартала показатель составил 18 000 кв. м, что практически в 2 раза выше аналогичного показателя 2019 года, а за девять месяцев 2020 года объем сделок на 60% превзошел значения первых трех кварталов прошлого года. Крупнейшими сделками III квартала стали аренда группой «Сбер» гибкого офиса от оператора Manuafctury (4 700 кв. м) в БЦ Poklonka Place и аренда компанией «ФСК» flex-пространства у оператора Space 1 (3 200 кв. м) в БЦ «Мидланд Плаза» на Старом Арбате.

Сервисные офисы сейчас являются альтернативой классическим офисам. Данный формат не требует капитальных затрат, времени на выполнение отделочных работ, но при этом уже включает в себя определенный набор услуг, таких как обслуживание помещений, поддержка административного персонала. Еще одним фактором, привлекающим арендаторов, является гибкий договор аренды, предоставляющий возможность расширения либо сокращения необходимого количества рабочих мест, что в период кризиса и развития удаленной работы становится все более актуально.

Учитывая растущий спрос на сервисные офисы и гибридные пространства, сетевые операторы продолжают активно открывать новые площадки. Так до конца 2021 года заявлено к открытию около 60 000 кв. м новых гибких офисов, и еще 82 000 кв. м площадей анонсировано в формате built-to-suit при наличии арендатора.

Баланс рынка офисной недвижимости Москвы



Что касается бизнес-центров и традиционных офисов, то в III квартале 2020 года было введено 54 000 кв. м, а суммарный объем по итогам 9-ти месяцев составил 115 000 кв. м. Стоит отметить, что 90% новых площадей должны были быть введены в 2019 году. До конца текущего года планируется ввод еще 230 000 кв. м офисных площадей. Около 65%

нового предложения, запланированного до конца года, – это объекты класса А, ключевыми из которых являются бизнес-центры Neva Towers (60 000 кв. м), «Алкон II» (26 000 кв. м). Низкий спрос и рост предложения приведет к увеличению доли свободных площадей – до 12,5 – 13% к концу 2020 года.

Увеличение вакантности, начавшееся еще в начале года, в прошедшем квартале стало набирать все большие темпы. Общая доля свободных площадей на офисном рынке Москвы за III квартал выросла на 0,8 п.п. и составила 11,5%. В бизнес-центрах класса А доля свободных площадей за прошедший квартал выросла на 1,2 п.п. до 11,9%, при этом в прайм-объектах было зафиксировано более значительное изменение – 1,9 п.п. до 9,1%. В классе В-доля вакантных площадей достигла максимума с 2012 года и составила 15,6%.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL: «В III квартале компании стали уже активно пересматривать условия аренды офисных площадей. Небольшие компании, арендовавшие площади в бизнес-центрах классов В+/-, ввиду ухудшения экономических условий, стали сокращать затраты на аренду и отказываться от занимаемых площадей. Часть крупных компаний, арендующие более 5 тыс. кв. м в высококачественных зданиях в премиальных локациях, вследствие перевода части работников на удаленную работу, также стараются оптимизировать расходы на аренду, предлагая часть своих площадей в субаренду».

Согласно данным компании JLL, запрашиваемые ставки аренды по результатам III квартала 2020 года несколько снизились. В премиальных зданиях значения ставок варьируются в диапазоне 35-55 тысяч рублей за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), а в бизнес-центрах класса А – 20-40 тысяч рублей за кв. м в год, в классе В+ – 10-25 тысяч рублей за кв. м в год. Часть игроков, бизнес-центры которых расположены преимущественно в центре города, продолжают держать ставки на докризисном уровне. Однако собственники офисных зданий в децентрализованных локациях, столкнувшись с ростом свободных площадей, уже начали снижение ставок аренды, рассчитывая на привлечение новых арендаторов.

<https://zдание.info/2393/2420/news/14505> обзор подготовлен аналитиками компании JLL  
<https://zдание.info/2393/2420/news/14505>

## **4.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДА С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ММДЦ «МОСКВА-СИТИ».**

Офисы в гораздо большей степени почувствовали удар «пандемического» кризиса, чем жилая недвижимость. Последняя получила ощутимую государственную поддержку. Тем компаниям, которые владеют или управляют бизнес-центрами, пришлось самостоятельно искать сценарии стабилизации. Флагман отрасли ММДЦ «Москва-Сити» в этот раз уверенно преодолел наиболее трудный период, но и он понес ощутимые потери в спросе. Портал Arendator.ru обратился к лидерам консалтинга в сфере коммерческой недвижимости, чтобы узнать, как они оценивают последствия кризиса на данном субрынке.

Деловой центр «Москва-Сити» наиболее остро переживал предыдущие кризисы на рынке офисной недвижимости относительно других деловых районов, однако текущие экономические последствия коронавируса не окажут серьезного давления на ставки и объем свободных площадей в деловом районе.

Одним из факторов стабильности, по словам экспертов JLL, выступает присутствие в пуле арендаторов правительственных структур и компаний из госсектора. Кризис на них не повлиял, и они сохранили свои резиденции.

Тем не менее, ММДЦ не удалось избежать ухудшения ряда ключевых показателей. Согласно подсчетам Cushman & Wakefield, уровень вакансии в июле достиг отметки 10,5%, что на 3 процентных пункта выше, чем год назад. «Это произошло ввиду выхода на рынок крупных предложений по субаренде от действующих арендаторов, освобождения крупных блоков в ходе оптимизации расходов компаний, а также замедления переговорного процесса по сделкам, работы над которыми началась еще в докарантинное время», – объясняет руководитель департамента офисной недвижимости Наталья Никитина. Наибольший уровень вакансии среди бизнес-центров класса В+ специалисты JLL фиксируют в башне «Око» (фаза 2) – 20%. В «Северной башне» пустуют 17% площадей – это максимум в категории бизнес-центров класса А. Впрочем, в Cushman & Wakefield не считают подобное увеличение вакансии чем-то драматичным в сложившихся условиях. Во-первых, этот процесс носит постепенный характер. А во-вторых, он вполне соответствует общерыночным показателям – в целом по Москве вакансия стала больше на те же 3 процентных пункта (до 12,4%). Клавдия Чистова полагает, что максимально возможная доля свободных площадей – 15% от общего фонда. Такой же показатель был отмечен в «Москва-Сити» 13 лет назад.

Многим небольшим компаниям пришлось покинуть свои офисы в башнях «Империя» и «Федерация». Даже крупные арендаторы были вынуждены сократить занимаемые площади, передавая часть из них в субаренду. Это привело к выходу на рынок значительного объема офисных блоков площадью 300-500 кв. м. В прошлом году они были самым востребованным продуктом наряду со сверхкрупными объектами (2-5 тыс. кв. м). Но в первом полугодии 2020-го основной фокус спроса сместился на блоки 1-2 тыс. кв. м. «Помимо традиционных офисов, арендаторы также рассматривают аренду рабочих мест в коворкингах. Данный формат офисного пространства предоставляет для компаний большую гибкость, как по площадям, так и по срокам договора аренды», – добавляют в JLL. При этом объемы сделок существенно уменьшились. По данным JLL, в январе-июле падение спроса в годовом выражении составило 21%. В апреле-мае, когда карантинные меры были наиболее строгими, объем сделок сократился на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2019-го. Тогда большинство компаний заморозили процессы по переезду и расширению. Основой статистики стали крупные сделки аренды, запущенные еще до пандемии.

Аналитики CBRE прогнозируют, что по итогам года вряд ли будет сдано более 60 тыс. кв. м офисных площадей. Их коллеги из Cushman & Wakefield допускают, что в связи с реализацией отложенного спроса в третьем и четвертом кварталах может произойти оживление, но выхода на «доковидный» уровень ожидать не стоит. По замечанию Натальи Боннели, директора департамента офисной недвижимости Colliers International, сегодня основной запрос направлен на готовые к переезду помещения с оптимальным соотношением цены и качества, а также гибкими условиями по сроку. «Компании все меньше готовы делать самостоятельно ремонты», – констатирует эксперт. Она рекомендует владельцам офисов индивидуально подходить к каждому клиенту и предлагать специальные условия: «Возможно выполнение косметического ремонта и различные

варианты его зачета, любые дополнительные сервисы, которые важны для клиента, расширение услуги по уборке и эксплуатации помещений и т.д.».

Еще одна тенденция первого полугодия на субрынке ММДЦ – практически полное отсутствие сделок, предполагающих продажу офисов. Это новое явление, ранее не свойственное для данной локации. «Традиционно покупка помещений наиболее востребована в кризисные периоды, для компаний открываются возможности по покупке площадей в статусных локациях для будущего развития, а для частных инвесторов – инструмент сохранения капитала», – рассказывает Клавдия Чистова.

По информации JLL, в 2018-2019 гг. на операции подобного типа приходилось 10-15% от общего объема заключенных договоров. Отсутствие сделок по купле-продаже офисов в «Москва-Сити» не связано напрямую с влиянием пандемии. Консалтинговые компании, опрошенные порталом Arendator.ru, подтвердили, что решающим обстоятельством является жесткий дефицит подходящего предложения. Однако перспективные площадки для инвестирования по-прежнему остаются. CBRE в этом качестве выделяет комплекс iCity, строительство которого будет завершено в 2023 году: «Данный проект будет пользоваться высоким спросом как со стороны частных инвесторов с целью инвестирования капитала, так и со стороны корпораций – возможность приобретения крупных офисных блоков на фоне завершающегося строительства делового района “Москва-Сити”».

Кризис почти не затронул ценовую политику. Стоимость готовых к реализации объектов достигла пятилетнего максимума (оценка CBRE), а ставки аренды сохранились на уровне января-февраля (данные JLL). Тем не менее, в некоторых случаях собственники помещений проявили готовность к уступкам. В частности, Клавдия Чистова сообщает, что некоторые арендаторы получили скидки на оплату аренды 10-30% на период официальной самоизоляции или отсрочку платежа. Далеко не всегда владельцы офисной недвижимости могут себе позволить предложение по дисконту. Наталья Боннели напоминает, что многие помещения и даже отдельные здания находятся в залоге у банков. Соответственно, любые решения по смягчению условий аренды должны быть согласованы с кредиторами.

В среднесрочной перспективе арендаторская активность в «Москва-Сити» выйдет на отметку в 100 тыс. кв. м офисных площадей, сданных за год, – таковы расчеты CBRE. Восстановление докризисных показателей, по мнению специалистов JLL, произойдет к концу 2021 года.

Особый сегмент недвижимости в рамках кластера «Москва-Сити» – апартаменты. Спрос на них держался на стабильно высоком уровне, начиная с 2014 года. На текущий момент функционирует небольшой вторичный рынок апартаментов. На первичном рынке представлены три проекта: Око Towers, Neva Towers и башня «Федерация», – дает краткий обзор Андрей Соловьев, директор департамента городской недвижимости Knight Frank. Фонд, оставшийся в этих проектах, будет распродан за год – не более. 58% экспонируемых лотов продаются с отделкой whitebox. Их доля постоянно растет. Еще в начале полугодия они занимали в структуре предложения 55%, а в 2018 году – всего 42%. Объектов с финишной отделкой стало немного меньше (на 2 процентных пункта), чем в докризисный период, и теперь они охватывают 37% экспозиции в ММДЦ. Большая редкость – апартаменты без отделки. За два года их удельный вес снизился в четыре раза – до 5%. Об этом свидетельствуют результаты исследования Knight Frank.

Пандемия оказалась серьезным испытанием для апарт-комплексов в «Москва-Сити». «За второй квартал объем сделок сократился почти на 50% по сравнению с первым кварталом 2020 года, который отличается низкими показателями спроса из-за того, что в этот период многие берут отпуска», – приводит статистику Соловьев. Он допускает, что эффект отложенного спроса, а также выход нового предложения в комплексе OneTower позволят компенсировать «пандемический» спад. Теоретически 2020-й год может закончиться даже с лучшими результатами по реализации, чем предыдущий, но наиболее вероятный сценарий – рецессия на уровне 15-20%.

Самый популярный продукт на субрынке апартаментов в ММДЦ – лоты площадью от 50 до 100 кв. м (74% сделок) с бюджетом 30-60 млн рублей (55% сделок). Средние показатели не изменились с 2019 года: стоимость реализованного лота – 47,7 млн рублей, стоимость квадратного метра – 554,2 тыс. рублей.

В целом Андрей Соловьев настроен оптимистично относительно перспектив недвижимости, сконцентрированной в границах кластера: «”Москва-Сити” был и остается очень привлекательным субрынком как для российских, так и для международных клиентов. Безусловно, деловой центр остается точкой притяжения для всей России. Безусловно, сделки будут и дальше происходить. Уже сейчас нашим клиентам не так просто найти крупный лот. После стабилизации эпидемиологической обстановки жизнь постепенно возвращается в деловой сегмент. Нынешняя ситуация не должна критически сказаться на ставках и спросе на аренду апартаментов. Более того, цена продолжает расти, а предложение – сокращается».

[https://www.arendator.ru/articles/171659-obem\\_sdelok\\_s\\_ofisami\\_v\\_laquomoskva-sitiraquo\\_sokratilsya\\_bolee\\_chem\\_na\\_20/](https://www.arendator.ru/articles/171659-obem_sdelok_s_ofisami_v_laquomoskva-sitiraquo_sokratilsya_bolee_chem_na_20/)

## **4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Дефицит помещений продолжит расти

Центр – одна из самых востребованных локаций среди крупных арендаторов (нефтегазовый сектор, строительные и IT-компании). В течение всего 2019 года активно снижалась вакансия на офисные помещения в ЦАО Москвы, в пределах ТТК. На конец 2019 года наименьшее число арендопригодных площадей наблюдается в пределах Садового кольца. Высокая востребованность центральной локации и низкий уровень ввода затрудняют поиски качественного помещения (особенно класса «А»). И если площади до 300–500 квадратных метров еще возможно найти в бизнес-центрах в рамках ТТК, как в классе «А», так и в классе «В», то офисы площадью от 500, 1000 и более квадратных метров представлены в очень ограниченном количестве. Это вынуждает арендаторов значительно расширять локацию поиска, отдаляясь от центра.

В связи со сложившейся ситуацией, крупные арендаторы начинают бронировать офисные площади еще на этапе строительства бизнес-центра или в процессе отделочных работ. К таким компаниям, как правило, относятся, государственные и около государственные структуры, крупные российские и иностранные организации. В итоге



деловые центры на момент ввода в эксплуатацию уже располагают малым количеством вакантных площадей.

Исходя из этой ситуации, мы предполагаем, что одной из основных тенденций 2020 года станет постепенное сокращение крупных свободных офисов в центре, преимущественно, в классе «А». Из свободных предложений останутся маленькие площади («островки») в дорогостоящих бизнес-центрах класса «А» в Москва Сити, а также в деловом кластере у станций метро «Белорусская» и «Курская». К сожалению, компаний, которые могут позволить себе выплачивать арендную ставку в 55 000–60 000 рублей за квадратный метр в год, включая НДС и эксплуатацию, не так много на рынке.

Арендные ставки возрастут, но ненамного

В 2020 году ожидается небольшой рост стоимости аренды офисных помещений. Эта тенденция наметилась еще в 2017 года: с тех пор арендная ставка в секторе коммерческой недвижимости в среднем повысилась на 10–15 %. Средние запрашиваемые ставки для БЦ класса «А» возросли до 26 000 за квадратный метр в год, не включая эксплуатацию и НДС. Предполагается, что в следующем году собственники повысят арендные ставки, но не на много, дабы избежать оттока потенциальных арендаторов. Владельцы бизнес-центров и управляющие компании дорожат крупными арендаторами, с которой налажены долгосрочные отношения, поэтому не спешат значительно поднимать цены, несмотря на инфляцию.

Движение от центра к окраинам усилится

На рынке коммерческой недвижимости ожидается тренд на миграцию за пределы ТТК, если речь идет о площадях от 1 000 квадратных метров. Связано это с ранее упомянутым дефицитом помещений в центре и вынужденным расширением локации поиска. В следующем году ожидается активный ввод деловых комплексов за пределами центра. Как правило, это объекты у метро без внутренней отделки помещений. Арендаторы будут вынуждены делать ремонт за свой счет, но при этом могут рассчитывать на арендные каникулы – такая схема сотрудничества выгодна для обеих сторон.

Коворкинги достигнут пика, а затем и спада

На протяжении последних двух лет коворкинги находятся на пике своей популярности. За это время на российский рынок пришла крупная международная сеть WeWork, а также открылись смарт-офисы SOK.

Коворкинги – это креативные пространства, где арендатор может снять рабочее место как на короткий, так и на длительный срок. Данный формат рабочего пространства интересен тем, что в нем уже есть все необходимое: интернет, принтер с бумагой, свободный доступ к чаю и кофе, переговорные комнаты, место для отдыха. Единственным недостатком, который может смущать многих арендаторов, является нахождение в одном помещении с другими арендаторами. Тем не менее, данный формат удобен для стартапов, фрилансеров и удаленных сотрудников.

Сейчас на рынке появился новый тренд: целые этажи коворкингов сдаются под офисы одной компании. Например, не так давно «Тинькофф» арендовал несколько этажей в коворкинге SOK для одного из своих подразделений, где работает около тысячи сотрудников.

В 2020 коворкинги продолжат открываться, но их рост достигнет своего логичного завершения. На данный момент спрос еще держится, но в связи с большим вводом подобных площадей на рынок, острой необходимости в большем их объеме не предвидится.

Снижение ажиотажа вокруг офисов в стиле loft

Другое популярное направление коммерческой недвижимости – офисы в стиле лофт. Фабричные здания с кирпичными стенами, переделывают под офисные пространства. Тренд пришел с Запада: из Англии и США. В таких местах очень высокие потолки, настоящий пескоструйный фактурный кирпич, открытые коммуникации: вентиляция, кондиционирование, кабели покрашены в белый или черный цвет. Возникает ощущение свободного пространства. Все помещения, которые вводились в Москве, например, «Арма» или культурно-деловой комплекс «ARTPLAY» за 2017 и 2018 годы были полностью сданы.

Одно время у нас в компании подавляющее большинство запросов от арендаторов касалось стиля loft. Это было что-то новое, отличное от привычных офисов, поэтому многие компании, особенно молодые и креативные (digital-агентства, IT-компании, издательства), хотели работать именно в таких помещениях. В наших реалиях подобных зданий не так уж и много. Помещения дорогостоящие: арендная ставка начинается минимум с 35 000 рублей за квадратный метр в год, включая НДС и эксплуатацию. На данный момент отмечается спад интереса к подобным пространствам. Предполагается, что в 2020 году арендаторов, желающих работать в офисах в стиле loft и готовых переплачивать за данный формат помещения, будет значительно меньше.

Парковка и инфраструктура: по-прежнему останутся востребованы

Ситуация с парковкой – один из ключевых и проблемных моментов при поиске офисного помещения. Как правило, трудно найти парковку на всех сотрудников, особенно в центре. Подобрать на офис площадью 200 квадратных метров 3-5 машино-места – уже большая удача.

Запрос на гостевую парковку также довольно большой, но в Москве сложно ее получить. Для своих клиентов компаниям приходится арендовать такое же машино-место как для себя – и уже туда ставить автомобиль гостя. В Москве сейчас мало бизнес-центров, которые строятся сразу с гостевой парковкой.

Другая выраженная тенденция – расширенная инфраструктура. Арендаторам коммерческой недвижимости важно, чтобы бизнес-центр не был одиночным строением в окружении административных здание или ЖК. Они хотят видеть презентабельный БЦ рядом с метро, а в самом помещении или неподалеку должны находиться столовые, кафе, рестораны, магазины, почтовые и банковские отделения, торговые центры и т.п.

Экологичность рабочих мест

Пристального внимания к экологичности офисов, как в западных странах, в России пока не наблюдается. В Москве и Санкт-Петербурге есть проекты, которые получили сертификат BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) — международный «зеленый» стандарт оценки эффективности зданий. Чтобы получить этот документ, здание должно соответствовать многим параметрам: экологичность материалов, особая система вентиляции и кондиционирования рабочих зон и мест общего пользования. Наличие сертификата подчеркивается, но интерес арендаторов пока что сфокусирован на другом. Тем не менее, данный вопрос поднимается все чаще. С ростом активности в борьбе с загрязнением окружающей среды и популяризации понятия «экологичность», арендаторов

все больше волнует соответствие рабочего пространства эко-стандартам. Новые бизнес-центры уже используют в строительстве и отделки экологичные материалы и строго следят за корректной работой кондиционирования помещений, приточно-вытяжной вентиляции и энергосберегательных механизмов.

<https://bcinform.ru/news/tendenczii-ryinka-kommercheskoj-vedvizhimosti-2020.html>

#### **4.7. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.**

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки. При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком. Исходные данные об Объекте оценки для всех двух подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета, а копии представленной документации, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки. Используемая Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав услуг по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной. Формат представления результатов оценки. Полный развернутый Отчет об оценке. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл.ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, №7), утвержденных приказами № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно.

## **ГЛАВА № 5. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.**

### **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

#### **5.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ**

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;

- б) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

## 5.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов.

Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

## 5.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Закону РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, окончательная стоимость недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее объективно отражает стоимость оцениваемого объекта.

Оценка объекта оценки произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ помещения. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений и частей зданий.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1)".

Вместе с тем, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на активных рынках купли-продажи коммерческой недвижимости. В связи с чем, его применение не всегда обосновано и целесообразно.

Так, для оцениваемого объекта, применение затратного подхода является ограниченным по причинам, существенно влияющим на величину рыночной стоимости объекта оценки. Наличие в объекте нежилой коммерческой недвижимости внутренних стен, фундаментов, инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к смежным встроенным помещениям, величина которых документально не определена, влечет значительные погрешности при определении рыночной стоимости объекта.

Применения базисно-индексного метода оценки (определение затрат на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является некорректным, так как при строительстве объектов нежилой коммерческой недвижимости имеются многофакторные расходные статьи, не учтенные в сборниках УПВС и УПСС и приводящие к значительным искажениям величины рыночной стоимости.

В процессе изучения документальной базы, и осмотра объектов, было выяснено, что высота отдельных помещений объектов оценки имеет определенные различия. Вместе с тем, выяснить конкретную высоту всех помещений не представляется возможным. Таким образом, не представляется возможным определить строительный объект оцениваемых помещений, представляющих существенное значение для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода. Использование заведомо искаженных параметров строительного объема может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

Кроме того, в процессе осмотра был выявлен существенный физический износ объектов оценки, определить который безинструментальными (органолептическими) методами контроля не представляется возможным.

Таким образом, определить величину физического износа не представляется возможным. Определение физического износа объекта оценки возможно лишь путем полного инженерного обследования помещения со вскрытием отдельных конструктивных элементов.

Недостовверная информация о величине физического износа в рамках затратного подхода может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

Таким образом применить методы затратного подхода не представляется возможным.

Все перечисленное делает применение затратного подхода при оценке нежилых зданий коммерческого назначения некорректным (нецелесообразным), поскольку не повышает точности оценки, а наоборот способно исказить итоговый результат.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

### **Анализ возможности применения затратного подхода к объекту недвижимости**

Объектом оценки является нежилое здание. Необходимое условие для использования затратного подхода: достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Заказчиком не предоставлена достаточно детальная документация, идентифицирующая строение. Кроме того, оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако в полной мере не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение об отказе в применении методов Затратного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик учитывал требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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.

Этим объясняется обоснованный отказ от применения затратного подхода при реализации задач настоящей оценки.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

Данный подход не был реализован в рамках настоящей оценки в связи с обоснованным отказом от применения подхода.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОХОД**

Сравнительный подход: рынок купли-продажи объектов нежилой недвижимости в городе Москве достаточно хорошо развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объектов оценки выбран метод сравнения продаж. Данный метод является прямым и позволяет получить наиболее точные результаты оценки, чем и обусловлен его выбор.

Объект оценки был оценен оценщиком на основании информации, представленной заказчиком, а также объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура

корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

#### **Анализ возможности применения сравнительного подхода к объекту недвижимости.**

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости встроенных помещений (**метод сравнения продаж**).

Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с исследованием рынка объекта оценки и определением корректных объектов-аналогов.

**Метод сравнения продаж** базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходима достоверность и полнота информации.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.



4. Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

### Анализ возможности применения доходного подхода к объекту недвижимости.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип

утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

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 объект

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

**Дисконтирование денежных потоков** – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения.

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

Данный подход не был реализован в рамках настоящей оценки в связи с обоснованным отказом от применения подхода.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

# ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

## 6.1.МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

**Метод сравнительного анализа продаж** основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

## 6.2. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА – МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗ ПРОДАЖ

### Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади нежилых зданий, то есть анализировались цены нежилых зданий, приходящиеся на 1 кв.м.

### Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

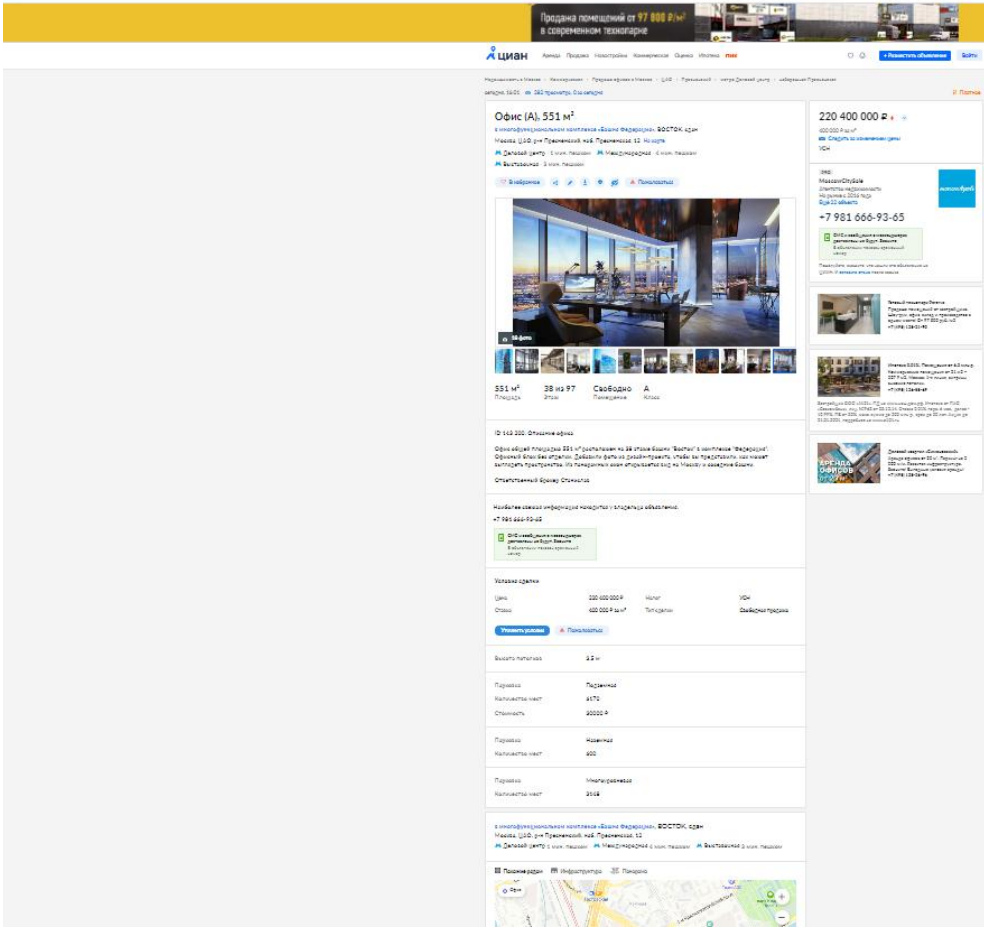
Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже объектов нежилой недвижимости, за период с 01.01.2021 года по 22.01.2021 года.

Результаты анализа представлены ниже.

Источник: указан соответственно каждому объекту – аналогу.

Выборка аналогов представлена в таблице ниже.

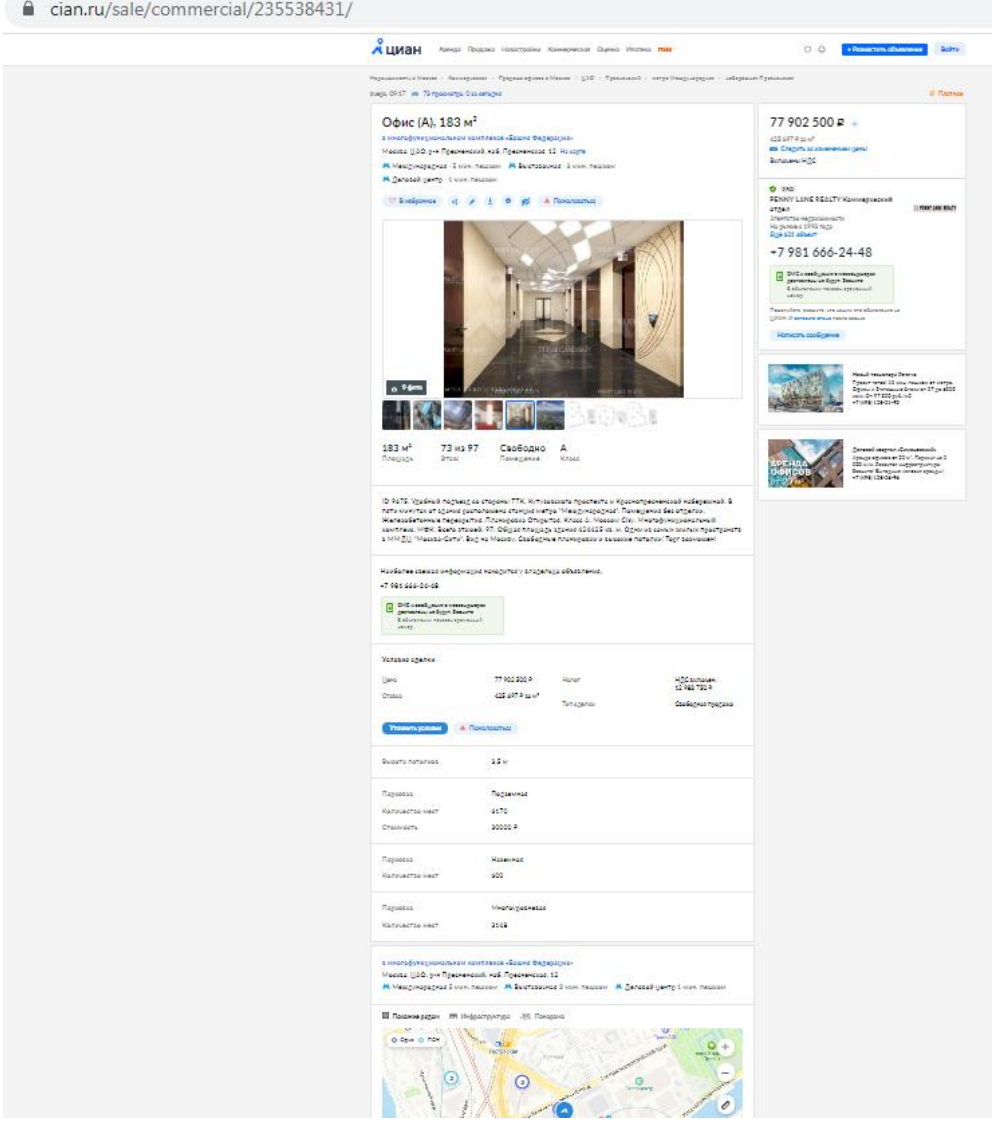
Таблица № 17

№	Адрес объекта - аналога	Скрин – шот объекта аналога, с указанием источника информации
1	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	<p><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">cian.ru/sale/commercial/240247660/</a></p>  <p><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a></p>
2	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Офис (А), 79,4 м²". The price is listed as 33 571 260 RUB. The location is "Москва, ул. Пресненская, наб. Пресненский 12". The listing includes a large photo of the office interior, a list of features (e.g., "Свободно", "А"), and a table of similar properties. The contact information for the agent is provided at the bottom of the listing.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/>

3	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	
---	---	--

		 <p><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a></p>
4	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Офис (А), 81 м²". The location is "Москва, Пресненская набережная, д. 12". The price is listed as "34 247 911 руб.". The listing includes a floor plan, a map, and contact information for the agent, including a phone number "+7 992 555-27-91".

<https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/>

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 18

№	Адрес объекта - аналога	Общая стоимость объекта аналога	Общая площадь объекта - аналога	Стоимость кв. м.	Дата презентации объекта (дата публикации объявления)	Источник информации
1	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	220400000,00	551,00	400000,00	Текущая	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/</a>
2	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	33571260,00	79,4	422912,00	Текущая	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/">https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/</a>
3	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	77902500,00	183,00	419697,00	Текущая	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/</a>
4	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	34247911,00	81,00	422954,00	Текущая	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/</a>

**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.**

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи



встроенных помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

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.

Анализируя данные о величинах рыночной стоимости в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилой недвижимости по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 400000,00руб. кв.м. до 425000,00руб. кв.м., среднее значение 412500,00 руб. кв.м.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица №19

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
НДС	С учетом НДС
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Место расположения	ММДЦ «Москва-Сити», город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Тип объекта	Объекты нежилой офисной недвижимости
Класс объекта	Офисные помещения класс «А».

## **ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.**

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «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».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) 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;

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

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<https://www.cian.ru/sale/commercial/240247660/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/246922769/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/235538431/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/249094603/>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ. <http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.ht ml>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО№1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) 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;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно, выбор оценщиком объектов-аналогов из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

## **КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ**

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок.

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) 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;

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

<http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>

Таким образом, в процессе оценки были использованы следующие обоснованные корректировки, используемые при оценке объектов нежилой недвижимости:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- назначение;
- состояние внутренней отделки

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 м<sup>2</sup> аналога (в руб./м<sup>2</sup>).

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

### **Корректировки по первой группе элементов сравнения**

При определении рыночной стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на объект нежилой недвижимости для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право собственности.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 20

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
1	Объем передаваемых прав для объектов-аналогов и исследуемого Объекта одинаков (идентичен), в состав оцениваемых прав входит право собственности. В этой связи введение корректировки на объем передаваемых прав не требуется	0,0%	1,0

### Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 21

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
1	Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.	0,0%	1,0

### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 22

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
---	----------------------------	---	--

1	Оценщиком принято допущение, что продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.	0,0%	1,0
---	--	------	-----

### Корректировка на дату оценки/дату предложения

Корректировка не применяется. Дата предложений о продаже объекта – аналога актуальна на дату оценки 28 января 2021 года. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась. Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 23

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
1	Оценщик проверил актуальность объектов – аналогов на дату оценки. Все объекты – аналоги являются актуальными на дату оценки. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.	0,0%	1,0

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и,

как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену.

Корректировка приводится на основании данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3 (Автор - Барамзин Н.К.. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. Период применения корректировки - 2020 г. Регион применения: г. Москва и Московская область. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается

[https://www.esm-invest.com/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2020](https://www.esm-invest.com/on_completion_of_the_transaction_2020)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Экономика. Оценка. Инвестиции.

+7 (495) 728-60-92  
с 10.00 до 18.00

МЕНЮ ЖУРНАЛА ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ ОНЛАЙН СЕРВИС АРОС КАРТА САЙТА

Вы можете СДЕЛАТЬ это сами

АРОС

оценка недвижимости on-line

Оклад-сервис АРОС

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ

Скачать выпуск №3(7) журнала «Оценка инвестиций» в формате PDF

Новые заметки

- Риски и выгоды – что может ожидать рынок недвижимости в 2021 году
- За прошлый год в Фортинстве миллионников подешевела аренда квартир
- Анализ ипотеки: продукция на Россию в 2020 году
- Как принимать квартиру в новостройке
- Квартиры в новостройках подорожали за 8 лет увеличившись на 30%

Законодательство

- Федеральный закон от 22 июля 2008 № 189-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего

Корректировка на завершение сделки (торг) для г. Москвы и Московской области. Выпуск 3.

Перейти к описку корректировок

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области  
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировки - 2020 г.  
Регион применения: г. Москва и Московская область  
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков  
Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену; ниже приведены данные по разнице корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долах)		
	Максимальная	Средняя	Средняя
Торговая	0,810	0,910	0,990
Складская	0,880	0,980	0,910
Промышленная	0,820	0,920	0,980
Складская	0,880	0,910	0,980
Земельные участки	0,820	0,920	0,910
Специализированные и многофункциональные объекты	0,810	0,880	0,920

Таблица 2

[https://www.esm-invest.com/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2020](https://www.esm-invest.com/on_completion_of_the_transaction_2020)

Скидка на торг для офисной недвижимости Москвы лежит в диапазоне 12%-14%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – 13%. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

Величина корректировки соответствует рыночным данным, полученным на основании аналитических материалов агентств недвижимости «ИНКОМ», «МИЭЛЬ», «БЕСТ-недвижимость», а также исходя из данных аналитического агентства недвижимости «Индикаторы рынка недвижимости» (<http://www.irn.ru>), равным в среднем 13% от общей стоимости цены предложения.

### Корректировка на местоположение

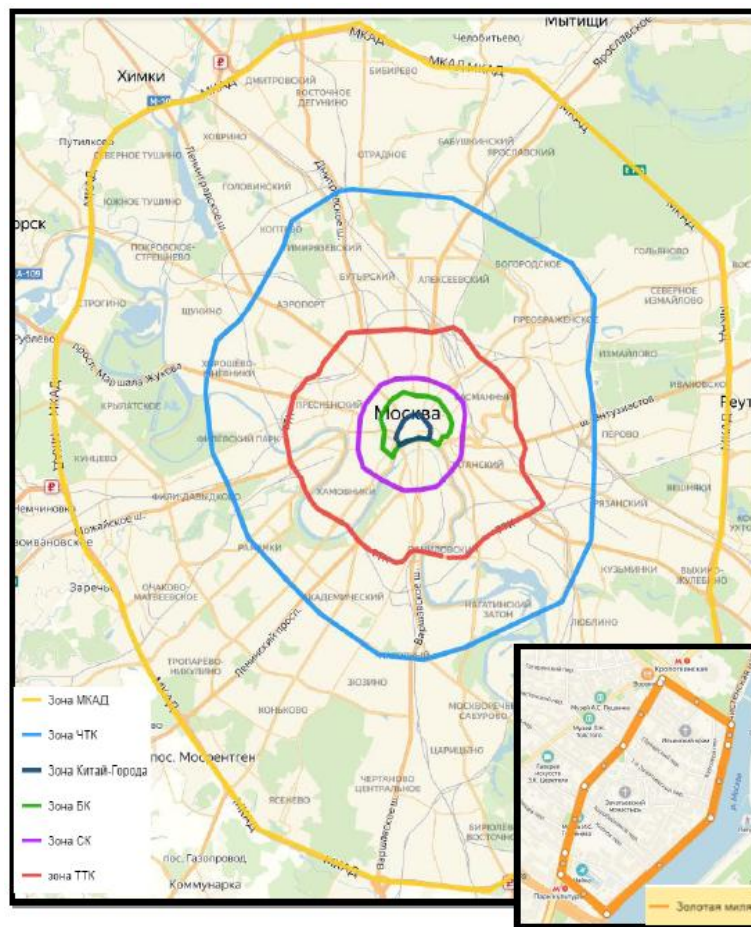
В процессе оценки была выявлена зависимость цены предложения от района расположения объекта. К основным характеристикам, описывающим «качество» района,

были отнесены: средняя стоимость жилья в муниципальном районе, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных, средних предприятий и некоммерческих организаций муниципального района, а также площадь жилого помещения, приходящая на одного жителя муниципального района.

Кроме того, сегментация по местоположению была проведена относительно кольцевых дорог города Москвы. В результате чего было выделены следующие зоны: зона Китай города, Бульварного кольца, Садового кольца, Третьего транспортного кольца, Четвертого транспортного кольца и МКАД.

Сегментация относительно кольцевых дорог.

Схема.



Корректировка на различие в месторасположении (зоны).

Таблица № 24

Зона	Объект исследования							
	«Золотая миля» <sup>2</sup>	Китай-город <sup>3</sup>	Китай-город-БК <sup>4</sup>	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД
«Золотая миля»	0,00%	-2,46%	-4,87%	-9,50%	-13,47%	-15,61%	-18,10%	-20,11%
Китай-город	2,53%	0,00%	-2,46%	-7,21%	-11,29%	-13,47%	-16,03%	-18,10%
Китай-город-БК	5,12%	2,53%	0,00%	-4,87%	-9,05%	-11,29%	-13,91%	-16,03%
БК-СК	10,50%	7,77%	5,12%	0,00%	-4,39%	-6,75%	-9,50%	-11,73%
СК-ТТК	15,57%	12,72%	9,95%	4,59%	0,00%	-2,46%	-5,34%	-7,67%
ТТК-ЧТК	18,49%	15,57%	12,72%	7,24%	2,53%	0,00%	-2,95%	-5,34%
ЧТК-МКАД	22,09%	19,09%	16,15%	10,50%	5,64%	3,04%	0,00%	-2,46%
за МКАД	25,18%	22,09%	19,09%	13,29%	8,31%	5,64%	2,53%	0,00%

Источник информации: <http://www.eksotpp.ru/docs/analisecl2017.pdf>

Таким образом каждому объекту – аналогу присвоены индивидуальные значения корректировок.

Кроме того, необходимо заметить, что внутри выделенных территориальных зон существенную дифференциацию в цену предложения вносят такие факторы как зона



расположения, окружение объекта, транспортная магистраль и расстояние до ближайшей станции метрополитена.

Расстояние от метро является ценообразующим фактором.

Так, согласно портала «Эксперты и оценщики», существует следующая градация ценообразующих зон для нежилой недвижимости.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 25

ОЦ/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник:

<https://atlantmos.com/images/analytic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

Результаты расчета величины корректировок на месторасположение (административный округ, район, станция метрополитена, положение относительно Центра, Бульварного Кольца, Садового Кольца, ТТК, ЧТК, МКАД), приведен в таблице

Таблица № 26

Наименование Объекта	Расположение относительно Центра, Бульварного кольца, Садового кольца, ТТК, ЧТК, МКАД	Расстояние до метро	Корректировка
Объект оценки	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №1	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №2	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №3	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №4	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00

### Корректировка на площадь объекта.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>1</sup>.

<http://cyberleninka.ru/article/n/retrospektivnyy-analiz-masshtabnyh-effektov-dlya-razlichnyh-tipov-i-mestopozheniya-nezhiloy-vedvizhimosti>

Эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C = -0,131xLn(P) + 2,1183,$$

где:

C – относительная стоимость объекта, ден.ед./м<sup>2</sup>;

P – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Источник информации: Яскевич А.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости»; <http://срса.ru/Publications/023/>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей на протяжении длительного периода.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_o}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на общую площадь;

$C_o$  – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта оценки, ден.ед./м<sup>2</sup>;

$C_{OA}$  – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта-аналога, ден.ед./м<sup>2</sup>.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице.

Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов.

Таблица № 27

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №1				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.;	193,4	0,638212437	1,171694213	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	10,01%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-9,24%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	-0,55%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-9,03%

Таблица № 28

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №2				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.;	471,4	0,591506973	1,085947652	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	1,44%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-17,82%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	-9,13%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-17,60%

Таблица № 29

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №3				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.;	73	0,693519313	1,273232108	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	20,16%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	0,91%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	9,60%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	1,12%

Таблица № 30

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №4				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.;	245,5	0,625357852	1,148094481	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	7,65%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-11,60%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	-2,91%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-11,39%

Таблица № 31

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №5				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.;	95,3	0,677927694	1,244607453	

Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	17,30%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-1,95%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	6,74%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-1,74%

**Таблица № 32**

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
<b>Объект оценки №6</b>				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.;	248,2	0,624774662	1,147023802	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	7,54%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-11,71%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	-3,02%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-11,50%

**Таблица № 33**

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
<b>Объект оценки №7</b>				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.;	105,5	0,672073181	1,233859153	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	16,23%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-3,03%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	5,66%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-2,81%

**Таблица № 34**

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
<b>Объект оценки №8</b>				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер	95,1	0,678049191	1,244830509	

77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.;				
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	17,32%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-1,93%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	6,76%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-1,72%

Таблица № 35

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №9				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.;	80	0,688123555	1,263326034	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	19,17%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-0,08%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	8,61%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	0,13%

Таблица № 36

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №10				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.;	85,1	0,684505605	1,25668384	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	18,51%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-0,75%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	7,95%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-0,53%

Таблица № 37

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №11				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в	81,9	0,686747178	1,260799143	

эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.;				
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	18,92%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-0,33%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	8,36%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-0,12%

Таблица № 38

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №12				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.;	212	0,633233017	1,162552496	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	9,10%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-10,16%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	-1,47%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-9,94%

Таблица № 39

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №13				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.;	83	0,685966076	1,25936512	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	18,78%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-0,48%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	8,21%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-0,26%

Таблица № 40

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №14				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства	121,2	0,664166898	1,219344008	

(ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.;				
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	14,78%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-4,48%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	4,21%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-4,26%

Таблица № 41

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №15				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.;	133,3	0,658797569	1,209486458	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	13,79%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-5,47%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	3,23%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-5,25%

Таблица № 42

Наименование объекта	Площадь объекта в кв.м.			Величина корректировки, выраженная в %
Объект оценки №16				
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м.	94,1	0,678660863	1,245953479	
Аналог № 1	551	0,583686661	1,071590341	17,44%
Аналог № 2	79,4	0,688565583	1,264137553	-1,82%
Аналог № 3	183,00	0,641228655	1,177231689	6,87%
Аналог № 4	81,00	0,687394777	1,261988071	-1,60%

Величина корректировки соответствует рыночным данным, полученным на основании аналитических материалов агентств недвижимости «ИНКОМ», «МИЭЛЬ»,

«БЕСТ-недвижимость», а также исходя из данных аналитического агентства недвижимости «Индикаторы рынка недвижимости» (<http://www.irm.ru>).

Таким образом, всем аналогам присваиваются индивидуальные коэффициенты.

### Корректировка на тип помещения

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А». Между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости.

Между типом объектов – аналогов и объектом оценки, имеется высокая степень однородности. Корректировка по данному признаку не проводилась. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 43

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1.	Объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0

### Корректировка на уровень отделки и техническое состояние

Корректировка не применяется. Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 44

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1.	Отделка у объекта оценки имеется, уровень отделки не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0

### Корректировка на физическое состояние и физический износ.

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов имеет высокий уровень однородности.



Объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения ремонтных работ. Объекты – аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения ремонтных работ. Таким образом, для всех объектов – аналогов, была использована корректировка -1,0%.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 45

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1.	Состояние объекта оценки и объектов-аналогов имеет высокий уровень однородности. Объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0

### **Корректировка на наличие / отсутствие парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей**

Состояние парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 46

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Состояние парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо.	Величина корректировки составляет 1,0	Величина корректировки составляет 1,0	Величина корректировки составляет 1,0	Величина корректировки составляет 1,0

### **Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.**

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена среднеарифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

**Средняя арифметическая** - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу  $m=1$ .

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где:

X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений

X - (число единиц в изучаемой совокупности).

<http://chaliyev.ru/statistics/srednie-velichiny-i-pokazateli-variatsyi.php>

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблицах.

Полученные в результате произведенных корректировок данные приведены в таблицах.

Таблица № 47.

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.;	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.

Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	193,4	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		10,01%	-9,24%	-0,55%	-0,09
Скорректированная цена		382 836,15	333 841,36	368 305,31	334 633,52
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена		382 836,15	333 841,36	368 305,31	334 633,52
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		382 836,15	333 841,36	368 305,31	334 633,52
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		382 836,15	333 841,36	368 305,31	334 633,52
Весовой коэффициент, присеваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового коэффициента каждого аналога, равной 0,25		95 709,04	83 460,34	92 076,33	83 658,38
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					354 904,08 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.;</b>					<b>68 638 450,03 рублей</b>

Таблица № 48

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.;	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки

Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	471,4	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		1,44%	-17,82%	-9,13%	-0,18
Скорректированная цена		352 996,34	302 299,80	336 548,54	303 091,83
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		352 996,34	302 299,80	336 548,54	303 091,83
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		352 996,34	302 299,80	336 548,54	303 091,83
Корректировка на наличие других характеристик		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

(элементов), влияющих на стоимость					
Скорректированная цена		352 996,34	302 299,80	336 548,54	303 091,83
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового коэффициента каждого аналога, равной 0,25		88 249,09	75 574,95	84 137,14	75 772,96
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					323 734,13 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.;</b>					<b>152 608 268,98 рублей</b>

Таблица № 49

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно –	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»



офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00

Общая площадь объекта в кв.м.	73	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		20,16%	0,91%	9,60%	0,01
Скорректированная цена		418 171,33	371 191,70	405 910,49	371 984,03
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		418 171,33	371 191,70	405 910,49	371 984,03
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		418 171,33	371 191,70	405 910,49	371 984,03
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		418 171,33	371 191,70	405 910,49	371 984,03
Весовой коэффициент, присеваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25

Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового коэффициента каждого аналога, равной 0,25		104 542,83	92 797,92	101 477,62	92 996,01
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					391 814,39 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.;</b>					<b>28 602 450,36 рублей</b>

Таблица № 50

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м.,	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.		551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок	245,5	400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		7,65%	-11,60%	-2,91%	-0,11
Скорректированная цена		374 623,44	325 160,28	359 565,00	325 952,41
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		374 623,44	325 160,28	359 565,00	325 952,41
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		374 623,44	325 160,28	359 565,00	325 952,41
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		374 623,44	325 160,28	359 565,00	325 952,41
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		93 655,86	81 290,07	89 891,25	81 488,10

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					346 325,29 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.;</b>					<b>85 022 857,48 рублей</b>

Таблица № 51

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	95,3	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		17,30%	-1,95%	6,74%	-0,02
Скорректированная цена		408 209,95	360 662,22	395 309,18	361 454,51
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 209,95	360 662,22	395 309,18	361 454,51
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 209,95	360 662,22	395 309,18	361 454,51
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 209,95	360 662,22	395 309,18	361 454,51
Весовой коэффициент, присеваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		102 052,49	90 165,56	98 827,29	90 363,63



коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					381 408,97 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.;</b>					<b>36 348 274,47 рублей</b>

Таблица № 52

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	248,2	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		7,54%	-11,71%	-3,02%	-0,11
Скорректированная цена		374 250,84	324 766,44	359 168,47	325 558,56
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		374 250,84	324 766,44	359 168,47	325 558,56
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		374 250,84	324 766,44	359 168,47	325 558,56
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		374 250,84	324 766,44	359 168,47	325 558,56
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		93 562,71	81 191,61	89 792,12	81 389,64

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					345 936,08 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.;</b>					<b>85 861 335,05 рублей</b>

Таблица № 53

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	105,5	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		16,23%	-3,03%	5,66%	-0,03
Скорректированная цена		404 469,55	356 708,50	391 328,48	357 500,77
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		404 469,55	356 708,50	391 328,48	357 500,77
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		404 469,55	356 708,50	391 328,48	357 500,77
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		404 469,55	356 708,50	391 328,48	357 500,77
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		101 117,39	89 177,13	97 832,12	89 375,19

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					377 501,82 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.;</b>					<b>39 826 442,38 рублей</b>

Таблица № 57

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях	95,1	220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.		551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72



Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		17,32%	-1,93%	6,76%	-0,02
Скорректированная цена		408 287,58	360 744,27	395 391,79	361 536,56
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 287,58	360 744,27	395 391,79	361 536,56
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 287,58	360 744,27	395 391,79	361 536,56
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 287,58	360 744,27	395 391,79	361 536,56
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		102 071,89	90 186,07	98 847,95	90 384,14

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					381 490,05 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.;</b>					<b>36 279 703,73 рублей</b>

Таблица № 58

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	80	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		19,17%	-0,08%	8,61%	0,00
Скорректированная цена		414 724,02	367 547,79	402 241,72	368 340,10
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		414 724,02	367 547,79	402 241,72	368 340,10
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		414 724,02	367 547,79	402 241,72	368 340,10
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		414 724,02	367 547,79	402 241,72	368 340,10
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		103 681,01	91 886,95	100 560,43	92 085,02

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					388 213,41 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.;</b>					<b>31 057 072,48 рублей</b>

Таблица № 59

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	85,1	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		18,51%	-0,75%	7,95%	-0,01
Скорректированная цена		412 412,54	365 104,48	399 781,74	365 896,78
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		412 412,54	365 104,48	399 781,74	365 896,78
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		412 412,54	365 104,48	399 781,74	365 896,78
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		412 412,54	365 104,48	399 781,74	365 896,78
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		103 103,13	91 276,12	99 945,44	91 474,20

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					385 798,88 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.;</b>					<b>32 831 485,09 рублей</b>

Таблица № 60

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»



77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	81,9	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		18,92%	-0,33%	8,36%	0,00
Скорректированная цена		413 844,66	366 618,28	401 305,87	367 410,59
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		413 844,66	366 618,28	401 305,87	367 410,59
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		413 844,66	366 618,28	401 305,87	367 410,59
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		413 844,66	366 618,28	401 305,87	367 410,59
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		103 461,17	91 654,57	100 326,47	91 852,65

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					387 294,85 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.;</b>					<b>31 719 448,16 рублей</b>

Таблица № 61

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	212	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		9,10%	-10,16%	-1,47%	-0,10
Скорректированная цена		379 654,83	330 478,61	364 919,62	331 270,76
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		379 654,83	330 478,61	364 919,62	331 270,76
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		379 654,83	330 478,61	364 919,62	331 270,76
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		379 654,83	330 478,61	364 919,62	331 270,76
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		94 913,71	82 619,65	91 229,90	82 817,69

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					351 580,96 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.;</b>					<b>74 535 162,60 рублей</b>

Таблица № 62

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	83	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		18,78%	-0,48%	8,21%	0,00
Скорректированная цена		413 345,62	366 090,78	400 774,77	366 883,09
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		413 345,62	366 090,78	400 774,77	366 883,09
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		413 345,62	366 090,78	400 774,77	366 883,09
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		413 345,62	366 090,78	400 774,77	366 883,09
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		103 336,41	91 522,69	100 193,69	91 720,77



коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					386 773,56 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.;</b>					<b>32 102 205,79 рублей</b>

Таблица № 63

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	121,2	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		14,78%	-4,48%	4,21%	-0,04
Скорректированная цена		399 418,28	351 369,16	385 952,70	352 161,40
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		399 418,28	351 369,16	385 952,70	352 161,40
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		399 418,28	351 369,16	385 952,70	352 161,40
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		399 418,28	351 369,16	385 952,70	352 161,40
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		99 854,57	87 842,29	96 488,18	88 040,35

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					372 225,39 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.;</b>					<b>45 113 716,72 рублей</b>

Таблица № 64

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.;					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	133,3	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72

Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		13,79%	-5,47%	3,23%	-0,05
Скорректированная цена		395 987,85	347 743,10	382 301,90	348 535,32
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		395 987,85	347 743,10	382 301,90	348 535,32
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		395 987,85	347 743,10	382 301,90	348 535,32
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		395 987,85	347 743,10	382 301,90	348 535,32
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		98 996,96	86 935,77	95 575,47	87 133,83

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					368 642,04 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.;</b>					<b>49 139 984,19 рублей</b>

Таблица № 65

Наименование параметра	Информация об объекте оценки	Объект – аналог № 1	Объект – аналог № 2	Объект – аналог № 3	Объект – аналог № 4
Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»	Объект нежилой недвижимости офисного назначения, класса «А»

77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м.					
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»	Нежилое помещение офисного назначения класса «А»
Расположение объекта	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.	Состояние удовлетворительное. Наличие ремонта. Объект не требует дополнительных финансовых вложений.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений (ограничений) права	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.	Обременения отсутствуют.
Аналогичность / идентичность аналогов по основным характеристикам		Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны	Полностью идентичны
Вид сделки		Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.	Предложение к продаже.
Период экспозиции		Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.	Типичный для данных объектов.
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки	Объявление действительно и актуально на дату оценки
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе № 3 настоящего отчета об оценке
Общая стоимость объекта в рублях		220 400 000,00	33 571 260,00	77 902 500,00	34 247 911,00
Общая площадь объекта в кв.м.	94,1	551,00	79,40	183,00	81,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72



Корректировка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на финансовые условия		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на дату оценки/дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 000,00	422 811,84	425 696,72	422 813,72
Корректировка на снижение цены в процессе торгов		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		348 000,00	367 846,30	370 356,15	367 847,93
Корректировка на общую площадь		17,44%	-1,82%	6,87%	-0,02
Скорректированная цена		408 678,37	361 157,36	395 807,68	361 949,64
Корректировка на уровень отделки и техническое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 678,37	361 157,36	395 807,68	361 949,64
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 678,37	361 157,36	395 807,68	361 949,64
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		408 678,37	361 157,36	395 807,68	361 949,64
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов - аналогов, с учетом весового		102 169,59	90 289,34	98 951,92	90 487,41

коэффициента каждого аналога, равной 0,25					
Средняя скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов – аналогов.					381 898,26 рублей за кв. м.
<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м.</b>					<b>35 936 626,58 рублей</b>

Таким образом, проведенные исследования в рамках сравнительного подхода позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 28 января 2021 года, с учетом корректировок и округлений:

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 66

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости, без учета НДС, выраженная в рублях
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	68 638 450,03 рублей
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	152 608 268,98 рублей
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	28 602 450,36 рублей
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес	85 022 857,48 рублей

	(месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	36 348 274,47 рублей
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	85 861 335,05 рублей
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	39 826 442,38 рублей
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	36 279 703,73 рублей
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер	31 057 072,48 рублей

	государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	32 831 485,09 рублей
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	31 719 448,16 рублей
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	74 535 162,60 рублей
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	32 102 205,79 рублей
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей	45 113 716,72 рублей

	<p>площадь 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадь 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	
15	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадь 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	49 139 984,19 рублей
16	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадь 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	35 936 626,58 рублей

## ГЛАВА № 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как

основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В рамках настоящего Отчета оценщиком использован метод капитализации по расчетным моделям.

По методу капитализации по расчетным моделям стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации.

Стоимость объекта по методу капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$C = NOY/Rk \text{ или } C = ЧОД/КК$$

[http://www.aup.ru/books/m94/3\\_5\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm)

где:

C – стоимость объекта оценки;

NOY (ЧОД) – ежегодный, чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

Rk (КК) - ставка капитализации;

Расчеты по данному методу включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и долгосрочных темпов изменения дохода;
- текущей стоимости объекта недвижимости.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков также как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:  $PV = \sum C_t(1+kd)^t + C_{T+1} \div kT(1+kd)^T, T_t=1$

где

PV – рыночная стоимость,

C<sub>t</sub> – денежный поток в прогнозный период,

C<sub>T+1</sub> – денежный поток в постпрогнозный период,

kd – ставка дисконтирования,

kT – ставка капитализации.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что

означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Учитывая особенности объекта оценки (объект оценки не нуждается в дополнительных вложениях, может генерировать постоянный по величине доход), для определения рыночной стоимости объекта оценки будет использоваться метод прямой капитализации, по следующему алгоритму:

Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки при 100-% загрузке площадей без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:  $ПВД = Аст \cdot Пл$

где

ПВД – потенциальный валовой доход;

Аст – средняя ставка аренды Объекта оценки,

Пл – площадь Объекта оценки.

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчёт действительного валового дохода (ДВД).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки.

Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей ( $Kз$ ), который определяется следующим образом:  $Kз = 1 - Kнд$ .

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ( $Kн$ ), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей ( $Kс$ ) составит:  $Kс = 1 - Kн$ .

Итак, расчёт действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:  $ДВД = ПВД \cdot Kз \cdot Kс$ .



Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА**

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A S,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с Объектом оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования.

### **Определение среднерыночной ставки аренды**

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по офисным помещениям, аналогичным по своим характеристикам Объекту оценки. В целях данного отчета аренда принимается по фактическому использованию – малыми блоками, как офисное помещение низкого класса.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы были выявлены аналогичные объекты для сдачи в аренду. Отбор происходил по следующим параметрам:

- Местоположение: г. Москва;
- Тип объекта - офисы сопоставимого класса, с сопоставимой площадью.

Отбор по вышеперечисленным параметрам позволит усреднить прочие условия и использовать среднее значение ставок аренды по данному классу помещений.

Оценщик провёл анализ рынка предложений по аренде объектов нежилой недвижимости, расположенных в городе Москве, за период с 01.01.2021 года по 22.01.2021 года.

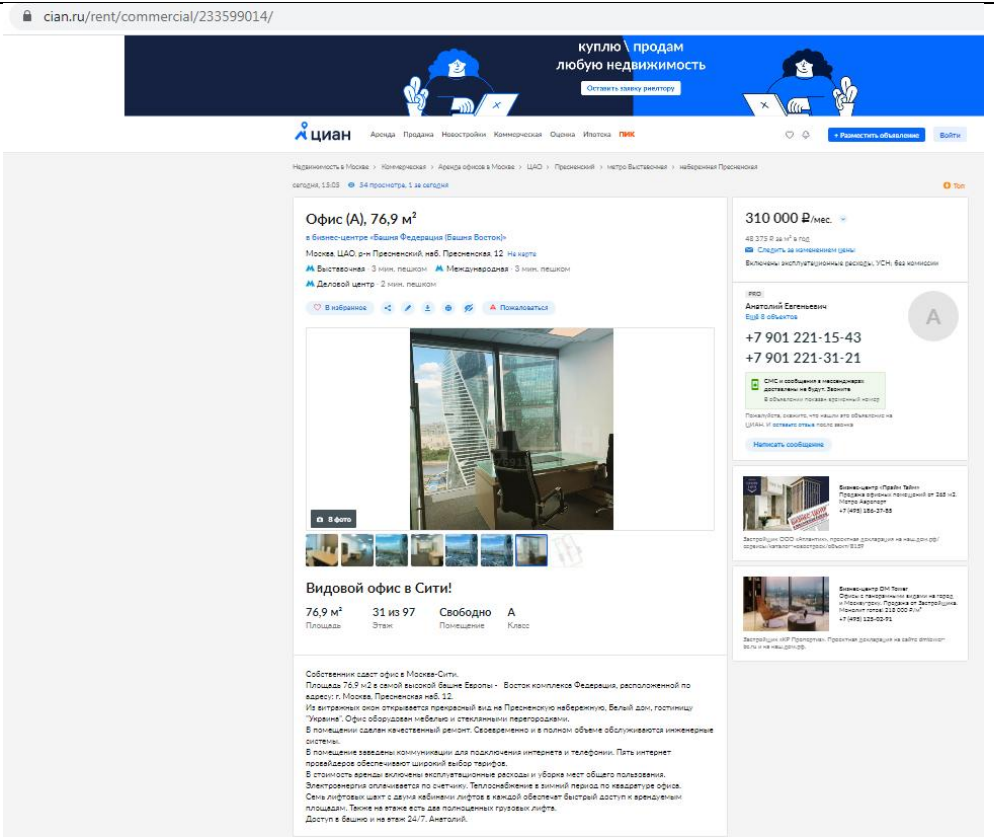
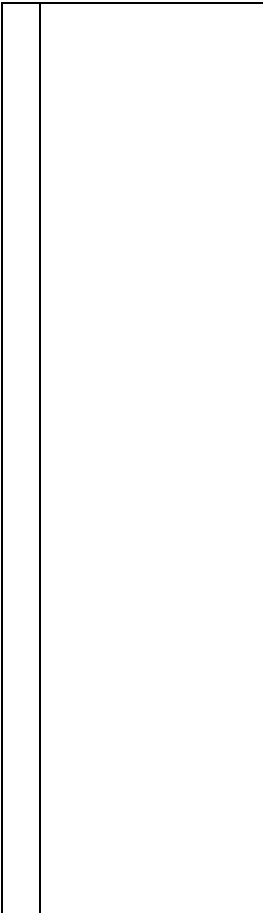
Результаты анализа представлены ниже.

Источник: указан соответственно каждому объекту – аналогу.

Выборка аналогов представлена в таблице ниже.

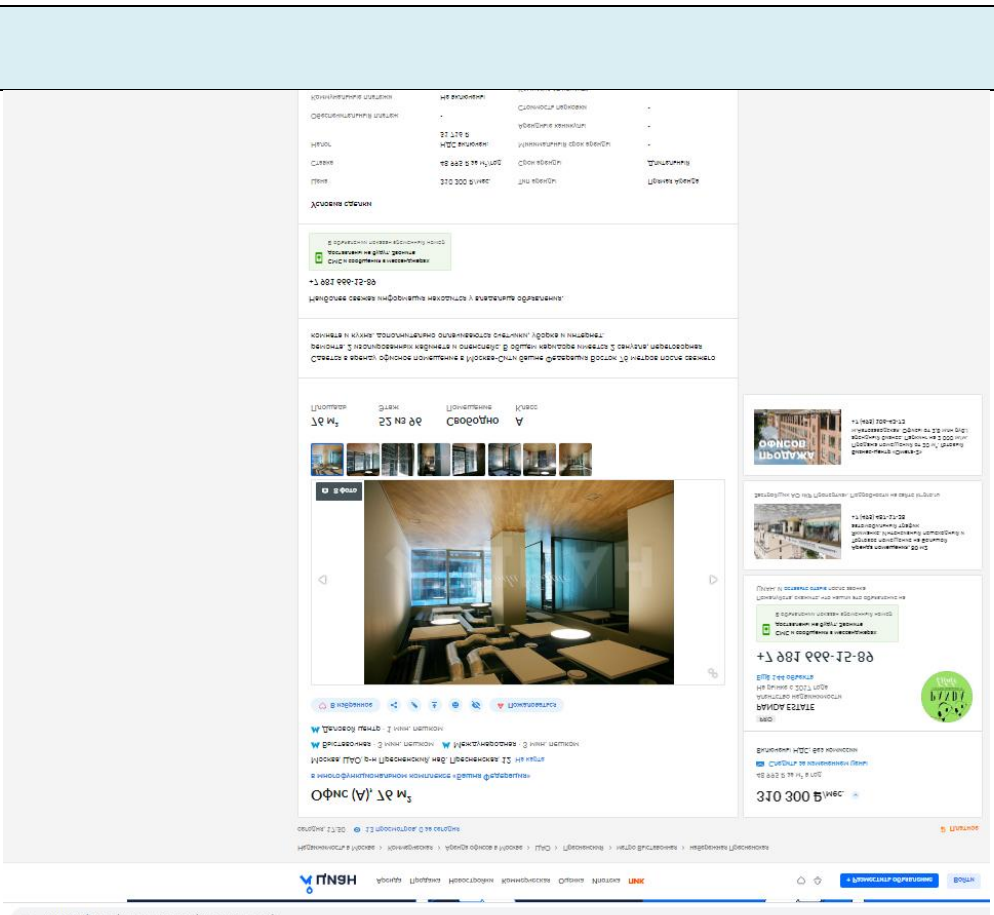
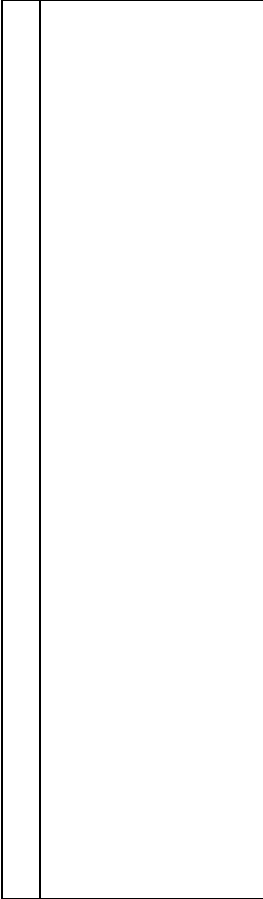
Таблица № 67

№	Адрес объекта - аналога	Скрин – шот объекта аналога, с указанием источника информации
1	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	<p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/248754529/">https://www.cian.ru/rent/commercial/248754529/</a></p>
2	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	

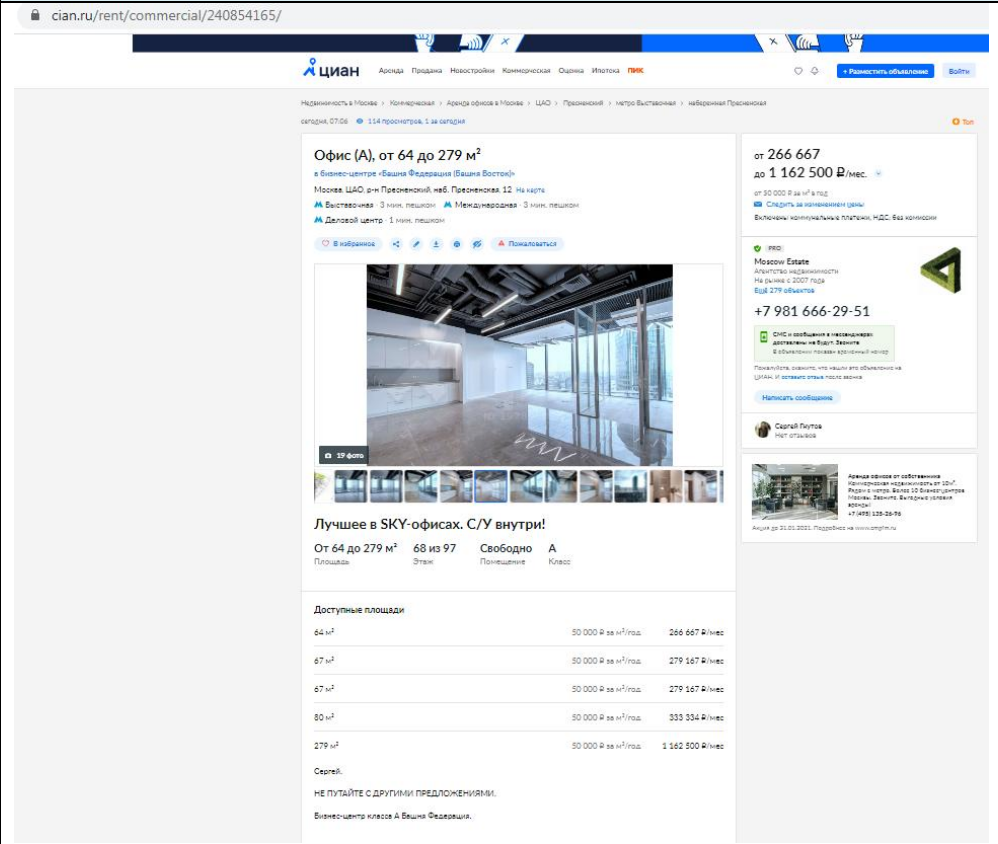


<https://www.cian.ru/rent/commercial/233599014/>

3 Город Москва, Пресненская набережная, д. 12



<https://www.cian.ru/rent/commercial/240084463/>

4	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	 <p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240854165/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240854165/</a></p>
---	---	--

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 68

№	Адрес объекта - аналога	Стоимость права аренды 1 рубл. кв.м.в год
1	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	51600,00
2	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	48 375,00
3	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	48 995,00
4	Город Москва, Пресненская набережная, д. 12	50 000,00

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи встроенных помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

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.

Анализируя данные о величинах рыночной стоимости в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость права аренды нежилой недвижимости по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 48375,00, рубл. кв.м.в год до 51 560,00 руб. кв.м.в год, и составляет среднюю величину 50000,00 рубл. кв.м.в год.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 69

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
НДС	С учетом НДС
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	Без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Место расположения	Объект расположен на территории ММДЦ «Москва-Сити»
Тип объекта	Офисное помещение класса «А»
Класс объекта	Офисное помещение класса «А»

## **ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.**

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «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».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) 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;

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

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<https://www.cian.ru/rent/commercial/248754529/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/233599014/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/240084463/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/240854165/>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ. <http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;  
в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) 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;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно, выбор оценщиком объектов-аналогов из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

## **КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ**

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок.

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) 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;

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

<http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>

Таким образом, в процессе оценки были использованы следующие обоснованные корректировки, используемые при оценке объектов нежилой недвижимости:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- назначение;
- состояние внутренней отделки

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 м<sup>2</sup> аналога (в руб./м<sup>2</sup>).

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

#### **Корректировки по первой группе элементов сравнения**

При определении рыночной стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на объект нежилой недвижимости для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право собственности.



Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 70

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
1	Объем передаваемых прав на объект нежилой недвижимости для объектов-аналогов и исследуемого Объекта одинаков (идентичен), в состав оцениваемых прав входит право собственности. В этой связи введение корректировки на объем передаваемых прав не требуется	0,0%	1,0

### Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 71

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
1	Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.	0,0%	1,0

### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 72

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
1	Оценщиком принято допущение, что продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.	0,0%	1,0

### Корректировка на дату оценки/дату предложения

Корректировка не применяется. Дата предложений о продаже объекта – аналога актуальна на дату оценки 28 января 2021 года. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась. Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 73

№	Пояснение по корректировке	Величина корректировки, выраженная в %.	Величина корректировки, выраженная в долях
1	Оценщик проверил актуальность объектов – аналогов на дату оценки. Все объекты – аналоги являются актуальными на дату оценки. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.	0,0%	1,0

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

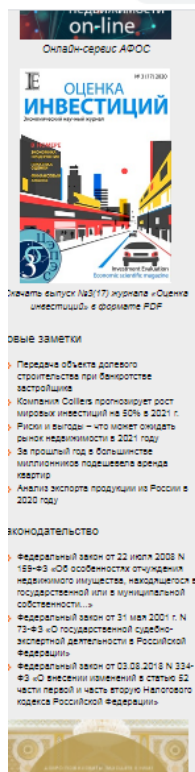
Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В настоящем Отчете значение корректировки на уторговывание для коммерческой недвижимости.

Корректировка приводится на основании данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3 (Автор - Барамзин Н.К.. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. Период применения корректировки - 2020 г. Регион применения: г. Москва и Московская область. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается

[https://www.esm-invest.com/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2020](https://www.esm-invest.com/on_completion_of_the_transaction_2020)



Корректировка на завершение сделки (торг) для г. Москвы и Московской области. Выпуск 3.  
Перейти к описанию корректировок

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Стратегия типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости в Москве и Московской области  
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Леканчиков Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировки - 2020 г.  
Регион применения: г. Москва и Московская область  
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков  
Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя граница
Торговая	0,810	0,910	0,890
Офисная	0,880	0,990	0,910
Производственная	0,820	0,930	0,880
Складская	0,880	0,910	0,890
Земельные участки	0,820	0,920	0,870
Специализированные нежилые объекты	0,810	0,880	0,890

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя граница
Торговая	0,900	0,940	0,920
Офисная	0,880	0,920	0,900
Производственная	0,880	0,910	0,890
Складская	0,870	0,920	0,890
Земельные участки	0,870	0,940	0,900
Специализированные нежилые объекты	0,810	0,880	0,890

[https://www.esm-invest.com/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2020](https://www.esm-invest.com/on_completion_of_the_transaction_2020)

Скидка на торг для аренды офисной недвижимости Москвы лежит в диапазоне 9,0%-11,5%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения

вышеуказанного диапазона – 9,5%. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

Величина корректировки соответствует рыночным данным, полученным на основании аналитических материалов агентств недвижимости «ИНКОМ», «МИЭЛЬ», «БЕСТ-недвижимость», а также исходя из данных аналитического агентства недвижимости «Индикаторы рынка недвижимости» (<http://www.irn.ru>), равным в среднем 9,5% от общей стоимости цены предложения.

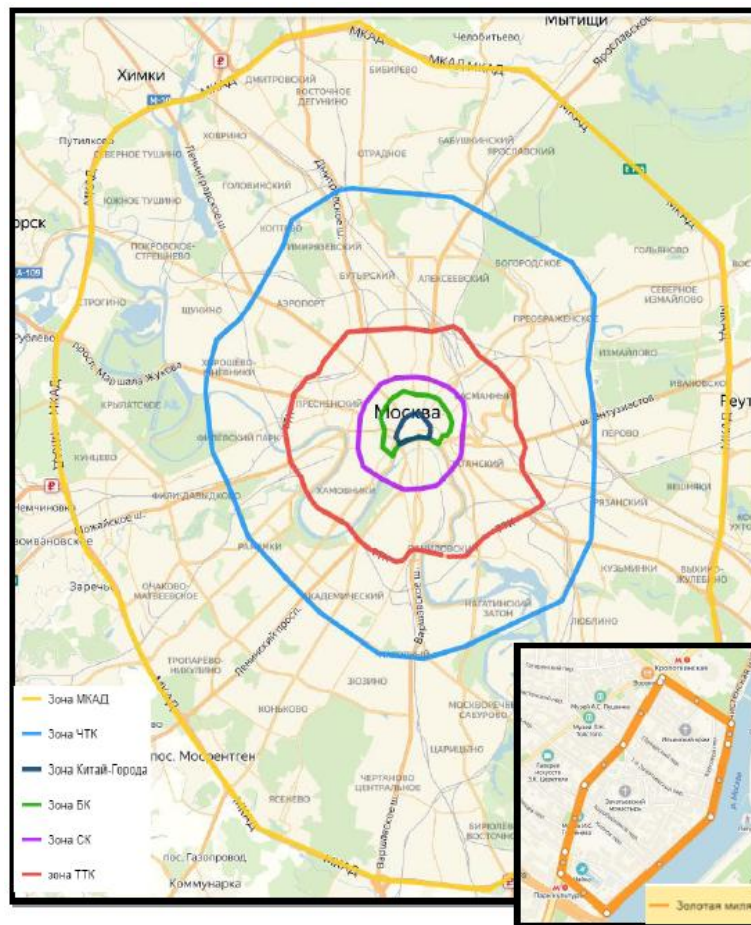
### Корректировка на местоположение

В процессе оценки была выявлена зависимость цены предложения от района расположения объекта. К основным характеристикам, описывающим «качество» района, были отнесены: средняя стоимость жилья в муниципальном районе, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных, средних предприятий и некоммерческих организаций муниципального района, а также площадь жилого помещения, приходящая на одного жителя муниципального района.

Кроме того, сегментация по местоположению была проведена относительно кольцевых дорог города Москвы. В результате чего было выделены следующие зоны: зона Китая города, Бульварного кольца, Садового кольца, Третьего транспортного кольца, Четвертого транспортного кольца и МКАД.

Сегментация относительно кольцевых дорог.

Схема.



Корректировка на различие в месторасположении (зоны). Таблица № 74

Зона	Объект исследования							
	«Золотая миля» <sup>2</sup>	Китай-город <sup>3</sup>	Китай-город-БК <sup>4</sup>	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД
«Золотая миля»	0,00%	-2,46%	-4,87%	-9,50%	-13,47%	-15,61%	-18,10%	-20,11%
Китай-город	2,53%	0,00%	-2,46%	-7,21%	-11,29%	-13,47%	-16,03%	-18,10%
Китай-город-БК	5,12%	2,53%	0,00%	-4,87%	-9,05%	-11,29%	-13,91%	-16,03%
БК-СК	10,50%	7,77%	5,12%	0,00%	-4,39%	-6,75%	-9,50%	-11,73%
СК-ТТК	15,57%	12,72%	9,95%	4,59%	0,00%	-2,46%	-5,34%	-7,67%
ТТК-ЧТК	18,49%	15,57%	12,72%	7,24%	2,53%	0,00%	-2,95%	-5,34%
ЧТК-МКАД	22,09%	19,09%	16,15%	10,50%	5,64%	3,04%	0,00%	-2,46%
за МКАД	25,18%	22,09%	19,09%	13,29%	8,31%	5,64%	2,53%	0,00%

Источник информации: <http://www.eksotpp.ru/docs/analisecl2017.pdf>

Таким образом каждому объекту – аналогу присвоены индивидуальные значения корректировок.

Кроме того, необходимо заметить, что внутри выделенных территориальных зон существенную дифференциацию в цену предложения вносят такие факторы как зона расположения, окружение объекта, транспортная магистраль и расстояние до ближайшей станции метрополитена.

Расстояние от метро является ценообразующим фактором.

Так, согласно портала «Эксперты и оценщики», существует следующая градация ценообразующих зон для нежилой недвижимости.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 75

00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник:

<https://atlantmos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

Результаты расчета величины корректировок на месторасположение (административный округ, район, станция метрополитена, положение относительно Центра, Бульварного Кольца, Садового Кольца, ТТК, ЧТК, МКАД), приведен в таблице

Таблица № 76

Наименование Объекта	Расположение относительно Центра, Бульварного кольца, Садового кольца, ТТК, ЧТК, МКАД	Расстояние до метро	Корректировка
Объект оценки	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №1	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №2	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №3	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00
Объект-аналог №4	До ТТК	г. Москва, Пресненская набережная, д. 12	1,00

### Корректировка на площадь объекта.

В связи с идентичностью ставок арендной платы для помещений различной площади, корректировка на площадь не производилась.

### Корректировка на тип помещения

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А». Между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости.

Между типом объектов – аналогов и объектом оценки, имеется высокая степень однородности. Корректировка по данному признаку не проводилась. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 77

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
2.	Объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты аналоги, как и объекты оценки являются нежилыми помещениями, офисного назначения, класс «А».  Величина корректировки составляет 1,0

### Корректировка на уровень отделки и техническое состояние

Корректировка не применяется. Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 78

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1.	Отделка у объекта оценки имеется, уровень отделки не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0	Отделка у объекта оценки и у объектов аналогов имеется, уровень отделки сопоставим по количественным и качественным характеристикам, отделка объектов оценки и объектов аналогов не требует ремонта и дополнительных финансовых вложений.  Величина корректировки составляет 1,0

### Корректировка на физическое состояние и физический износ.

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов имеет высокий уровень однородности. Объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения ремонтных работ. Объекты – аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения ремонтных работ. Таким образом, для всех объектов – аналогов, была использована корректировка -1,0%.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 79

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
2.	Состояние объекта оценки и объектов-аналогов имеет высокий уровень однородности. Объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0	Объекты – аналоги находятся в удовлетворительно м состоянии, не требующем проведения ремонтных работ.  Величина корректировки составляет 1,0

### Корректировка на наличие / отсутствие парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей

Состояние парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 80

№	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Состояние парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо.	Величина корректировки составляет 1,0	Величина корректировки составляет 1,0	Величина корректировки составляет 1,0	Величина корректировки составляет 1,0

### Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%.

### Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена среднеарифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

**Средняя арифметическая** - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу  $m=1$ .

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где:

X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений

X - (число единиц в изучаемой совокупности).

<http://chaliyev.ru/statistics/srednie-velichiny-i-pokazateli-variatsyi.php>

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице

Таблица № 81

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №9
Ставка аренды, руб./кв.м в год	51 560,00	48 375,00	48 995,00	50 000,00
Финансовые условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип цены	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения
Корректировка, %	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м в год	46 661,80	43 779,38	44 340,48	45 250,00
Тип объекта	Нежилые помещения офисного назначения, класса «А»	Нежилые помещения офисного назначения, класса «А»	Нежилые помещения офисного назначения, класса «А»	Нежилые помещения офисного назначения, класса «А»
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м в год	46 661,80	43 779,38	44 340,48	45 250,00
Физическое состояние объекта	Состояние удовлетворительно	Состояние удовлетворительно	Состояние удовлетворительно	Состояние удовлетворительно
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м в год	46 661,80	43 779,38	44 340,48	45 250,00

Необходимость проведения ремонтных работ	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м в год	46 661,80	43 779,38	44 340,48	45 250,00
Состав учитываемых расходов	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м в год	46 661,80	43 779,38	44 340,48	45 250,00
Корректировка на площадь	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м в год	46 661,80	43 779,38	44 340,48	45 250,00
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому объекту – аналогу, равный 0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Величина арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом весового коэффициента 0,33	11 665,45	10 944,84	11 085,12	11 312,50
Величина арендной платы за 1 кв.м. в год, с НДС, без ОР.				45 007,91

В качестве итогового значения ставки аренды принято среднее значение, поскольку, по мнению оценщика, подобранные объекты-аналоги в одинаковой степени сопоставимы с объектом оценки.

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100 % занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>.

Прочих доходов помимо поступлений от аренды помещений, не прогнозируется.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 82

№	Наименование	Значение
1	Арендопригодная площадь в кв.м. (общая площадь объекта в кв.м.)	1 кв. м
2	Арендная ставка за 1 кв.м в год с учетом НДС, без учета ОР	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год

### В процессе оценки был учтен коридорный коэффициент (коэффициент БОМА)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного помещения, блока или этажа помещения не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании помещения. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания помещения (комнаты обслуживающего персонала помещения и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:



### К корид. = S общ./S арендопригодн.

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих помещениями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект помещения, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам [StatRielt](http://StatRielt) на основе сопоставления технической документации объектов

Таблица № 83

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1.</b>	<b>Помещения, построенные до 1992 года</b>				
1.1.	Помещения и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	<b>1,12</b>	0,84 - 0,96	<b>0,90</b>
1.2.	Административные и др. общественные помещения и встроенные помещения	1,10 - 1,30	<b>1,20</b>	0,77 - 0,91	<b>0,84</b>
1.3.	Складские помещения и блоки	1,02 - 1,14	<b>1,08</b>	0,88 - 0,98	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные помещения и блоки	1,02 - 1,19	<b>1,10</b>	0,84 - 0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>	<b>Помещения, построенные после 1991 года</b>				
2.1.	Помещения и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	<b>1,18</b>	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2.	Офисные (административные) помещения и встроенные помещения	1,12 - 1,20	<b>1,16</b>	0,83 - 0,89	<b>0,86</b>
3.3.	Складские помещения и блоки	1,02 - 1,09	<b>1,05</b>	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4.	Производственные помещения и блоки	1,02 - 1,16	<b>1,09</b>	0,86 - 0,98	<b>0,92</b>

<https://statielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомо.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1. Здания, построенные до 1992 года</b>					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
<b>2. Здания, построенные после 1991 года</b>					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

+ в закладки

<https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

В рамках настоящей оценки коридорный коэффициент (коэффициент BOMA) принят равным 0,84

Результаты расчета потенциального валового дохода приведены в таблице расчеты рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета. Таблица № 84

№	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. без учета коридорного коэффициента (коэффициент BOMA)	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) без учета коридорного коэффициента (коэффициент BOMA), в рублях
1	1,00 кв. м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	45 007,91 рублей в год
	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. с учетом коридорного коэффициента (коэффициент BOMA) 0,86	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) с учетом коридорного коэффициента (коэффициент BOMA), в рублях
2	1,00 кв. м. x 0,86 = 0,86 кв.м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	38 706,80 рублей в год

### Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки на дату оценки были определены на основании специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область) АВN-Group (СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 3-Е ИЗДАНИЕ [https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\\_3.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\_3.pdf

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	6	4	8

[https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\\_3.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

На основании полученных данных уровень недозагрузки принят в размере 4 месяцев год, что составляет -33,3333%.

Результаты расчета действительного валового дохода приведены в таблице рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета. Таблица № 85

№	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. без учета коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА)	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) без учета коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА), в рублях	Коэффициент недозагрузки	Итоговое значение потенциального валового дохода (ПВД), в рублях
1	1,00 кв. м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	45 007,91 рублей в год		
	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. с учетом коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА) 0,86	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) с учетом коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА), в рублях	-33,3333%.	
2	1,00 кв. м. x 0,86 = 0,86 кв.м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	38 706,80 рублей в год		22 191,90 рублей в год

### Определение операционных и капитальных расходов, расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы (ОР) включают следующие статьи:

Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи по страхованию объекта, резерв на замещение и некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемого объекта. Обычно сюда включают следующие статьи:

- расходы на управление;
- коммунальные расходы (газ, электричество, вода, тепло, канализация);
- расходы на эксплуатацию и ремонт.

Как было указано выше, часть переменных затрат несет арендатор.

В целях дальнейших расчетов, в расчете чистого дохода и применения корректировок в расчете величины арендной ставки Оценщик принял решение использовать корректировку, приводимую на основании специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область) ABN-Group (СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 3-Е ИЗДАНИЕ

[https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\\_3.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\_3.pdf

12. Операционные расходы			
а) Объекты, расположенные в пределах МКАД			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,88	18,10	25,21
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,63	18,02	25,16
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,11	19,09	29,22
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,90	18,89	28,77

[https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\\_3.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

Согласно данному источнику, процент операционных расходов при сдаче в аренду офисов класса А составляет -19,88% от потенциального валового дохода.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 86

№	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. без учета коридорного коэффициента (коэффициент БОМА)	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) без учета коридорного коэффициента (коэффициент БОМА), в рублях	Коэффициент незагрузки	Операционные расходы
1	1,00 кв. м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	45 007,91 рублей в год		Согласно данному источнику, процент операционных расходов при сдаче в аренду офисов класса А составляет 19,88% от потенциального валового дохода.
	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. с	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) с учетом коридорного коэффициента	-33,3333%.	Потенциальный валовой доход (ПВД) с учетом коэффициента операционных расходов

	учетом коридорного коэффициента (коэффициент БОМА) 0,86		(коэффициент БОМА), в рублях		
2	1,00 кв. м. x 0,86 = 0,86 кв.м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	38 706,80 рублей в год	22 191,90 рублей в год	17 780,15 за 1 кв.м. рублей в год

### Обоснование ставки капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата.

Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

В методе рыночной выжимки на основе данных о ценах продажи и ставках аренды (чистого операционного дохода от доходной эксплуатации) объектов-аналогов оцениваемому объекту, коэффициент капитализации определяется с использованием формулы прямой капитализации:

$$R = \text{ЧОДан} / \text{Цан.}$$

Метод связанных инвестиций (средневзвешенной стоимости капитала) применяется в случаях, когда для приобретения объектов недвижимости используется как собственный, так и заемный капитал, а ЧОД содержит платежи поставщикам заемного капитала.

В методе кумулятивного построения ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

Учитывая высокую волатильность рынка и нестабильную экономическую ситуацию на дату оценки, оценщик принял решение использовать данные профессионалов рынка коммерческой недвижимости.

Ставка капитализации принята экспертно, на основе данных о рыночной экстракции, – равной ставке капитализации для нежилой офисной недвижимости (класса «А»), расположенной в Москве.

Для определения коэффициента капитализации Оценщик принял решение использовать величину, приводимую на основании специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область) ABN-Group (СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 3-Е ИЗДАНИЕ

[https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\\_3.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf).

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,18	9,59	12,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,90	9,70	12,98
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,60	11,80	15,93
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,93	9,96	14,14

[https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\\_3.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf)

К расчету принимается среднее значение, равное 10,18%.

На основании полученных данных представляется возможным определить величину рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица № 87

№	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. без учета коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА)	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) без учета коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА), в рублях	Коэффициент недозагрузки	Операционные расходы	Чистый операционный доход (ЧОД)	Ставка капитализации	Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, выраженная в рублях
1	1,00 кв. м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	45 007,91 рублей в год		Согласно данному источнику, процент операционных расходов при сдаче в аренду офисов класса А составляет 19,88% от потенциального валового дохода.			
	Общая площадь объекта оценки (Площадь, сдаваемая в аренду), в кв.м. с учетом коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА) 0,86	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход (ПВД) с учетом коридорного коэффициента (коэффициент ВОМА), в рублях	-33,3333%.	Потенциальный валовой доход (ПВД) с учетом коэффициента операционных расходов	Чистый операционный доход (ЧОД)	10,18%	
2	1,00 кв. м. х 0,86 = 0,86 кв.м.	45 007,91 рубл. за 1 кв.м. в год	38 706,80 рублей в год	22 191,90 рублей в год	17 780,15 за 1 кв.м. рублей в год	17 780,15 за 1 кв.м. рублей в год		174 657,68 рублей за 1 кв. метр.

На основании выполненных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость 1 кв. метра объекта оценки, рассчитанная, с применением доходного подхода составляет по состоянию на дату оценки (с учетом округления) составляет 174 657,68 рублей за 1 кв. метр

Таким образом, проведенные исследования в рамках доходного подхода позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 28 января 2021 года, с учетом корректировок и округлений:

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица № 88

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости, без учета НДС, выраженная в рублях
1	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	33 778 794,49 рублей
2	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	82 333 628,36 рублей
3	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	12 750 010,33 рублей
4	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	42 878 459,40 рублей
5	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607,</p>	16 644 876,50 рублей

	расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	43 350 035,13 рублей
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	18 426 384,79 рублей
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	16 609 944,97 рублей
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	13 972 614,06 рублей



10	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	14 863 368,21 рублей
11	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	14 304 463,65 рублей
12	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	37 027 427,26 рублей
13	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	14 496 587,09 рублей
14	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН:</p>	21 168 510,30 рублей

	<b>2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</b>	
15	<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</b>	<b>23 281 868,18 рублей</b>
16	<b>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</b>	<b>16 435 287,29 рублей</b>

## ГЛАВА № 8. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для помещения точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для помещения аналогичного объекта, с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Рыночная стоимость Объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;

- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью помещения – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём помещения, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа помещения в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Кроме того, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на активных рынках купли-продажи коммерческой недвижимости. В связи с чем, его применение не всегда обосновано и целесообразно.

Так, для оцениваемого объекта применение затратного подхода является ограниченным по причинам, существенно влияющим на величину рыночной стоимости объекта оценки. Наличие в объекте нежилой коммерческой недвижимости внутренних стен, фундаментов, инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к смежным встроенным помещениям, величина которых документально не определена, влечет значительные погрешности при определении рыночной стоимости объекта.

Применение базисно-индексного метода оценки (определение затрат на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является некорректным, так как при строительстве объектов нежилой коммерческой недвижимости имеются многофакторные расходные статьи, не учтенные в сборниках УПВС и УПСС и приводящие к значительным искажениям величины рыночной стоимости.

В процессе изучения документальной базы, и осмотра объектов, было выяснено, что высота отдельных помещений объектов оценки имеет определенные различия. Вместе с тем, выяснить конкретную высоту всех помещений не представляется возможным. Таким образом, не представляется возможным определить строительный объект оцениваемых помещений, представляющих существенное значение для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода. Использование заведомо искаженных параметров строительного объема может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

Кроме того, в процессе осмотра был выявлен существенный физический износ объектов оценки, определить который безинструментальными (органолептическими) методами контроля не представляется возможным.

Таким образом, определить величину физического износа не представляется возможным. Определение физического износа объекта оценки возможно лишь путем полного инженерного обследования помещения со вскрытием отдельных конструктивных элементов.

Недостовверная информация о величине физического износа в рамках затратного подхода может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

Таким образом применить методы затратного подхода не представляется возможным.

Все перечисленное делает применение затратного подхода при оценке нежилых зданий и отдельных внутренних помещений нежилых зданий коммерческого назначения некорректным (нецелесообразным), поскольку не повышает точности оценки, а наоборот способно исказить итоговый результат.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

**Таким образом, оценщик принял обоснованное решение отказаться от использования затратного подхода в данном отчете.**

## ГЛАВА № 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

**Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов**

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости

Таблица № 89

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 28 января 2021 года в рублях
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права:	Обоснованный отказ от применения подхода	68 638 450,03 рублей	33 778 794,49 рублей

	<p>собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>			
2	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>152 608 268,98 рублей</p>	<p>82 333 628,36 рублей</p>
3	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение):</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>28 602 450,36 рублей</p>	<p>12 750 010,33 рублей</p>

	129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.			
4	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	85 022 857,48 рублей	42 878 459,40 рублей
5	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	36 348 274,47 рублей	16 644 876,50 рублей
6	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	85 861 335,05 рублей	43 350 035,13 рублей

	<p>чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>			
7	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>39 826 442,38 рублей</p>	<p>18 426 384,79 рублей</p>
8	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>36 279 703,73 рублей</p>	<p>16 609 944,97 рублей</p>

	регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.			
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 057 072,48 рублей	13 972 614,06 рублей
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	32 831 485,09 рублей	14 863 368,21 рублей



11	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	31 719 448,16 рублей	14 304 463,65 рублей
12	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	74 535 162,60 рублей	37 027 427,26 рублей
13	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый</p>	Обоснованный отказ от применения подхода	32 102 205,79 рублей	14 496 587,09 рублей

	номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.			
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	45 113 716,72 рублей	21 168 510,30 рублей
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник):	Обоснованный отказ от применения подхода	49 139 984,19 рублей	23 281 868,18 рублей

	Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.			
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	35 936 626,58 рублей	16 435 287,29 рублей

Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии.

Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы.

Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии.

Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии.

Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.

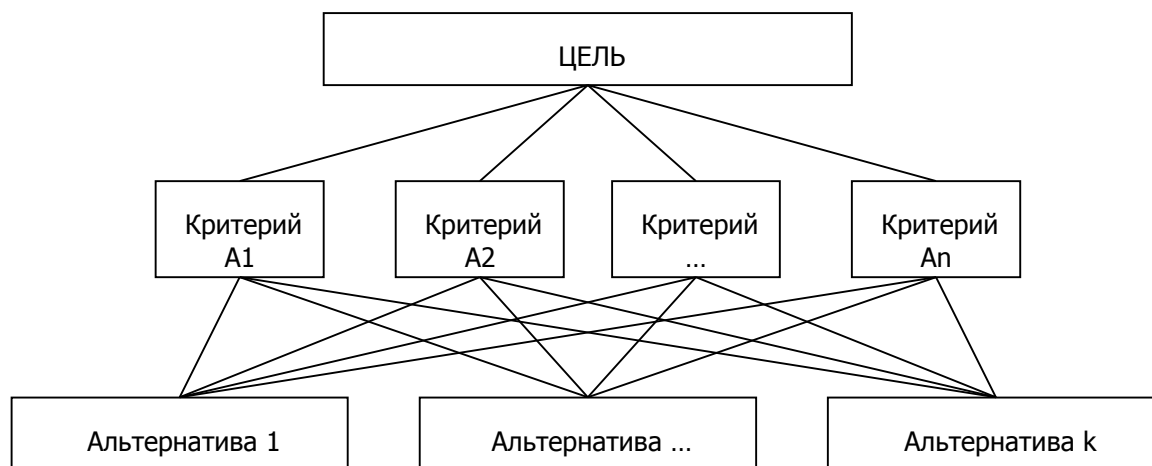


Схема иерархии.

Источник информации: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_6.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_6.htm)

где:

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - **З**, доходным – **Д**, сравнительным - **С** подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия А1, А2, А3, А4.

С помощью критериев: А1, А2, А3, А4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

А1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

А2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

А3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

А4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

### **Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев**

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы  $\alpha(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $\alpha(i,j) = \beta$ , то при сравнении второго фактора  $j$  с первым -  $i$  получаем  $\alpha(j,i) = 1/\beta$ .

### Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев

Таблица № 90

Критерий	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое значение	Веса приоритетов
А	1,00	3,00	3,00	5,00	2,590020064	0,500332329
Б	0,33	1,00	3,00	5,00	1,491596308	0,288142114
В	0,33	0,33	1,00	3,00	0,756026961	0,146047027
Г	0,20	0,20	0,33	1,00	0,338956122	0,06547853
Сумма					5,176599456	1,00

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию А4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Следующим по важности является критерий А2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки.

Следующими по важности являются критерии А3 и А1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

### Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы (результаты, полученные затратным – З и доходным - Д подходами) по каждому из критериев 4 таблицы ниже. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

#### Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца

Таблица № 91

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,33	1,00	5,00	1,18	0,668942139
ДП	0,20	1,00	1,00	0,584803548	0,331057861
Сумма				1,766469298	1,00

#### Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ

Таблица № 92

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	3	1	1	1,44	0,676067619
ДП	0,33	1	1	0,691042323	0,323932381
Сумма				2,133291893	1,00

#### Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Таблица № 93

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474

ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

**Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).**

Таблица № 94

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474
ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

**Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждой альтернативе (подходам)**

Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Расчет итоговых весов по каждой альтернативе**

Таблица №95

	А	Б	В	Г
Подход\Критерий	0,500332329	0,288142114	0,146047027	0,06547853
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,668942139	0,676067619	0,808843474	0,808843474
ДП	0,331057861	0,323932381	0,191156526	0,191156526

**Расчет итоговых весов по каждой альтернативе с учетом весов.**

Таблица № 96

Подход\Критерий	А	Б	В	Г	Итоговый вес
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,334693379	0,194803553	0,118129185	0,052961882	0,700587997
ДП	0,165638951	0,093338561	0,027917842	0,012516648	0,299412002
					1

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в Таблице № 97

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, состоянию на 28 января 2021 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов по состоянию на 28 января 2021 года в рублях
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-	Обоснованный отказ от применения подхода	68 638 450,03 рублей	33 778 794,49 рублей	

	16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	152 608 268,98 рублей	82 333 628,36 рублей	
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	28 602 450,36 рублей	12 750 010,33 рублей	
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г.	Обоснованный отказ от применения подхода	85 022 857,48 рублей	42 878 459,40 рублей	

	Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	36 348 274,47 рублей	16 644 876,50 рублей	
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	85 861 335,05 рублей	43 350 035,13 рублей	
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с	Обоснованный отказ от применения подхода	39 826 442,38 рублей	18 426 384,79 рублей	



	внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	36 279 703,73 рублей	16 609 944,97 рублей	
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 057 072,48 рублей	13 972 614,06 рублей	

10	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>32 831 485,09 рублей</p>	<p>14 863 368,21 рублей</p>	
11	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>31 719 448,16 рублей</p>	<p>14 304 463,65 рублей</p>	
12	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263,</p>	<p>Обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>74 535 162,60 рублей</p>	<p>37 027 427,26 рублей</p>	

	юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	32 102 205,79 рублей	14 496 587,09 рублей	
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	45 113 716,72 рублей	21 168 510,30 рублей	
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: №	Обоснованный отказ от применения подхода	49 139 984,19 рублей	23 281 868,18 рублей	

	77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	35 936 626,58 рублей	16 435 287,29 рублей	
	С учетом весового коэффициента	0,0	0,700587997	0,299412002	1,0
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	68 638 450,03 рублей	33 778 794,49 рублей	58 201 050,71 рублей
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер	Обоснованный отказ от применения подхода	152 608 268,98 рублей	82 333 628,36 рублей	131 567 197,99 рублей

	77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	28 602 450,36 рублей	12 750 010,33 рублей	23 856 039,53 рублей
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	85 022 857,48 рублей	42 878 459,40 рублей	72 404 318,79 рублей
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное,	Обоснованный отказ от применения подхода	36 348 274,47 рублей	16 644 876,50 рублей	30 448 840,60 рублей

	завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	85 861 335,05 рублей	43 350 035,13 рублей	73 132 941,55 рублей
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г.	Обоснованный отказ от применения подхода	39 826 442,38 рублей	18 426 384,79 рублей	33 419 008,26 рублей

	Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
8	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	36 279 703,73 рублей	16 609 944,97 рублей	30 390 341,84 рублей
9	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 057 072,48 рублей	13 972 614,06 рублей	25 941 780,55 рублей
10	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью	Обоснованный отказ от применения подхода	32 831 485,09 рублей	14 863 368,21 рублей	27 451 615,21 рублей

	"Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
11	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 719 448,16 рублей	14 304 463,65 рублей	26 505 192,75 рублей
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	74 535 162,60 рублей	37 027 427,26 рублей	63 304 896,40 рублей
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: №	Обоснованный отказ от применения подхода	32 102 205,79 рублей	14 496 587,09 рублей	26 830 872,22 рублей



	77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.				
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	45 113 716,72 рублей	21 168 510,30 рублей	37 944 234,48 рублей
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	49 139 984,19 рублей	23 281 868,18 рублей	41 397 753,86 рублей
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618,	Обоснованный отказ от применения подхода	35 936 626,58 рублей	16 435 287,29 рублей	30 097 691,51 рублей

<p>расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>				
--	--	--	--	--

## ГЛАВА № 10. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным стандартом оценки (далее по тексту ФСО) № 1, утвержденным Министерством экономического развития и торговли приказом № 297 от 20.05.2015 г., ФСО № 2, утвержденным Министерством экономического развития и торговли приказом № 298 от 20.05.2015 г., ФСО № 3, утвержденным Министерством экономического развития и торговли приказом № 299 от 20.05.2015 г., ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611, а также в соответствии со стандартами и правилами. НП СРО «АРМО».

На основании произведенных расчетов по состоянию на 28 января 2021 года рыночная стоимость объекта оценки составляет: Таблица № 71

**Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.**

Детализация величин рыночной стоимости отдельных составляющих объекта оценки, представлена в таблицах. Таблица № 98

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов по состоянию на 28 января 2021 года в рублях
1	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 193,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10603-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	58 201 050,71 рублей  (Пятьдесят восемь миллионов двести одна тысяча пятьдесят 71/100) рублей
2	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 471,4 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10604-77/051/2021-9 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество	131 567 197,99 рублей  (Сто тридцать один миллион пятьсот шестьдесят семь тысяч сто девяносто семь 99/100) рублей

	с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
3	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 73 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10605-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	23 856 039,53 рублей  (Двадцать три миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч тридцать девять 53/100) рублей
4	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 245,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10606-77/051/2021-18 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	72 404 318,79 рублей  (Семьдесят два миллиона четыреста четыре тысячи триста восемнадцать 79/100) рублей
5	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10607-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	30 448 840,60 рублей  (Тридцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч восемьсот сорок 60/100) рублей
6	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 248,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10608-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	73 132 941,55 рублей  (Семьдесят три миллиона сто тридцать две тысячи девятьсот сорок один 55/100) рублей
7	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей	33 419 008,26 рублей  (Тридцать три миллиона четыреста

	<p>площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 105,5 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10609-77/051/2021-19 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>девятнадцать тысяч восемь 26/100) рублей</p>
8	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 95,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10610-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>30 390 341,84 рублей                      (Тридцать миллионов триста девяносто тысяч триста сорок один 84/100) рублей</p>
9	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 80 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10611-77/051/2021-17 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>25 941 780,55 рублей                      (Двадцать пять миллионов девятьсот сорок одна тысяча семьсот восемьдесят 55/100) рублей</p>
10	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 85,1 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10612-77/051/2021-14 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>27 451 615,21 рублей                      (Двадцать семь миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча шестьсот пятнадцать 21/100) рублей</p>
11	<p>Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершенное строительством, введенное в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 81,9 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10613-77/051/2021-6 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685,</p>	<p>26 505 192,75 рублей                      (Двадцать шесть миллионов пятьсот пять тысяч сто девяносто два 75/100) рублей</p>

	ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	
12	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 212 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10614-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	63 304 896,40 рублей  (Шестьдесят три миллиона триста четыре тысячи восемьсот девяносто шесть 40/100) рублей
13	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 83 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10615-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	26 830 872,22 рублей  (Двадцать шесть миллионов восемьсот тридцать тысяч восемьсот семьдесят два 22/100) рублей
14	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 121,2 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10616-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	37 944 234,48 рублей  (Тридцать семь миллионов девятьсот сорок четыре тысячи двести тридцать четыре 48/100) рублей
15	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 133,3 кв.м.; вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10617-77/051/2021-15 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.	41 397 753,86 рублей  (Сорок один миллион триста девяносто семь тысяч семьсот пятьдесят три 86/100) рублей
16	Объект недвижимого имущества, объект капитального строительства (ОКС), помещение, назначение: нежилое, административно – офисное, завершённое строительством, введённое в эксплуатацию, с внутренней чистовой отделкой, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618,	30 097 691,51 рублей  (Тридцать миллионов девяносто семь тысяч

<p>расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, площадью 94,1 кв.м. вид права: собственность, дата и номер государственной регистрации права: № 77:01:0004042:10618-77/051/2021-16 от 19.01.2021, правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью "Влад ДВ", ИНН: 2538131685, ОГРН: 1092538006263, юридический адрес (месторасположение): 129110, г. Москва, пр-кт. Олимпийский, д. 16, стр. 1.</p>	<p>шестьсот девяносто один 51/100) рублей</p>
--	---

**Отдельные части** и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

## ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации СРО НП «АРМО», заявляю, что:

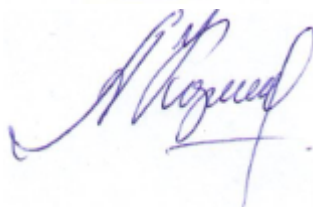
- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда  
Андреевна

Оценщик,  
подписавший  
настоящий отчет



Казанов Андрей  
Григорьевич

4 февраля 2021 года.



## ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

#### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
2. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
3. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
6. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
9. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
  - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
  - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
  - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
  - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
10. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
11. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ (ОЦЕНЩИКА)

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

<b>Сведения об Исполнителе и Оценщике</b>	
<b>Юридическое лицо «Исполнитель»</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241).
<b>Реквизиты исполнителя</b>	Наименование: ООО "ИнвестКонсалт" ИНН: 7723824884 КПП: 772301001 Реквизиты банка: Название: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" ИНН: 7706092528 КПП: 770543002 БИК: 044525999 Город: Москва Счёт №: 40702810701500028482 Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО
<b>Аккредитация при НП «АРМО»</b>	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Страхование профессиональной ответственности</b>	ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛУЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ № 200005-035-000137 от 14.10.2020 г. Срок действия страхового полиса с 21 октября 2020 г. по 20 октября 2021 г., Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
<b>Соответствие исполнителя (оценщика) требованиям 135-ФЗ</b>	Соответствует
<b>Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).</b>	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению</b>	К работе над отчетом привлекался штатный оценщик ООО «ИнвестКонсалт», Казанов Андрей Григорьевич.

<b>оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (пп. Д п. 8 ФСО №3)</b>	Информация об оценщике представлена в полном объеме.
<b>Оценщик</b>	Казанов Андрей Григорьевич
<b>Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании</b>	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 24 июня 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
<b>Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»</b>	Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 11589-1 от 28 апреля 2018 года.
<b>Стаж работы по специальности</b>	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 13 лет.
<b>Членство в саморегулируемой организации</b>	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
<b>Повышение квалификации</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год.</li> <li>2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г.</li> <li>3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год.</li> <li>4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</li> <li>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</li> <li>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</li> <li>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной</li> </ol>

	<p>переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления».                  Диплом о профессиональной переподготовке.                  Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;                  8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
<b>Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор N 12-К от 27 апреля 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО»
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	<p>Страховой полис № N 200005 – 035 – 000138                  Срок действия страхового полиса с 23 октября 2020 г. по 22 октября 2021 г..                  Территория страхования: Российская Федерация                  Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей</p>
<b>Независимость Оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требования 135-ФЗ.
<b>Документ, удостоверяющий личность оценщика</b>	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
<b>Телефон оценщика</b>	8-916-093-98-24
<b>Электронный адрес</b>	<a href="mailto:argotex@yandex.ru">argotex@yandex.ru</a>
<b>Независимость оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).</b>	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).

Таблица

<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
<b>Привлекаемые специалисты</b>	Привлеченные специалисты не привлекались. Иные специалисты к выполнению оценки не привлекались.

# ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ (ОЦЕНЩИКА)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



## ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

### ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год  
входит в список крупнейших оценочных компаний России

Генеральный директор  
ООО «РАЭКС-Аналитика»  
Д. Э. Гришанков

Дата выхода ранкинга:  
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о ранкинге является сайт [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



## РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

### ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 97 место  
в рейтинге делового потенциала оценочных компаний России

Генеральный директор  
ООО «РАЭКС-Аналитика»  
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:  
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



## ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

### ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год  
входит в список крупнейших организаций,  
работающих на российском рынке оценочных услуг

Президент  
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)  
Д. Э. Гришанков

Рэнкинг опубликован на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА).  
Единственным официальным источником актуальной информации о рэнкинге является сайт [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)

Дата выхода рэнкинга:  
31 августа 2017 года

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



## РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

### ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год занимает  
91 место в рейтинге делового потенциала  
оценочных организаций России

Президент  
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)  
Д. Э. Гришанков

Рейтинг опубликован в «Российской газете» №7323 (157) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)

Дата выхода рейтинга:  
19 июля 2017 года

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда





Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"  
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

О Г Р Н 1 1 2 7 7 4 6 0 1 0 3 6 9

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

12 января 2012

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №23 по

г.Москве

7 7 2 3

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7 7 2 3 8 2 4 8 8 4 7 7 2 3 0 1 0 0 1

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



Илларионова Т. В.

(подпись, фамилия, инициалы)

МП



серия 77 №011854769

340-Полиграф-защита, Москва, 2008, уровень «В»

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда



Форма № 

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИнвестКонсалт"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 января 2012 за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц прописью) (год)

1	1	2	7	7	4	6	0	1	0	3	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

  
Илдаримова Т. В.  
(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №011854768

340 - Полиграф-защита, Москва, 2009, уровень - В.

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»

*Топия Верна:*  
  


Бригадина  
Андревна

Надежда



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» января 2012 года

Настоящее свидетельство № 77-АС выдано:

**Обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"**  
**(ИНН 7723824884)**

(наименование юридического лица)

О том что, Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт" является аккредитованным юридическим лицом при

Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 433 от 30 января 2012 г.

Генеральный директор

Петровская Е.В.



Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19  
115184, г. Москва, а/я 10  
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54  
E-mail: armo@sroarmo.ru

**Выписка № 1775-А**

из реестра аккредитованных юридических лиц при НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» января 2012 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"  
(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при **Некоммерческом партнерстве**  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«30» января 2012 года за регистрационным № 433

Генеральный директор



Петровская Е.В.

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда

**Страховая Акционерная Компания**  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**  
 № 200005-035-000137 от 14.10.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energo-garant.ru](http://www.energo-garant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

<b>1. Страховщик:</b>	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с: 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с: 30101810400000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь:</b>	Страхователь: ООО «ИнвестКонсалт» Адрес: 109369, г. Москва, Новоторжеский бульвар дом 47 кв. 241 Бизнес-карта реквизиты: ИНН 7723824884 Счет №: 40702810701500028482 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО БИК 044525999, КПП 770543002 Генеральный директор Бригадина Н.А.
<b>3. Объект страхования:</b>	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 9 150,00 (девять тысяч сто пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 25 октября 2020 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания дей-

Наша энергия для Вашего спокойствия

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»  
 115035, г. Москва, Садовническая наб., д.23  
 Тел. + 7 495 737 0330

Генеральный директор  
 ООО «ИнвестКонсалт»

*Юлия Верна*  


Бригадина  
 Андреевна

Надежда

	<p>стия настоящего Договора.</p> <p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 21 октября 2020 г. по 20 октября 2021 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, и пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодариобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор заключен при посредничестве О.И. Блиновой.</p>
Приложение:	<p>Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p>

Страховщик:  
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»  
Главный специалист Департамента  
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

*Бригадина Надежда Андреевна*  
На основании Доверенности № 02-15/505/19-с от 26.11.2019 г.



Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

22.11.2007 № 1033-07

Дата Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что**

**Казанов Андрей Григорьевич**

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 03 №400693, выдан ОВД "Марьино" гор. Москвы, дата выдачи  
27.06.2002г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих  
кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова,  
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 384968, выдан 24.06.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 607 от « 22.11.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным  
законодательством.



*Исполнительный директор НП АРМО*  
Должность уполномоченного лица



Петровская Е.В.  
Москва

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»

*Татьяна Верина*  
  
*Верина*

Бригадина  
Андреевна

Надежда



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

ИНН 7717328407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www. sroarmo.ru

**Выписка № 567**  
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«22» ноября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Казанова Андрея Григорьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Казанов Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства  
(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«22» \_\_\_\_\_ ноября 2007

за регистрационным № 607

Исполнительный директор  
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда





Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»

*Татьяна Верина*

Бригадина  
Андреевна

Надежда



Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС № 200005 - 035 - 000138  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Казанов Андрей Григорьевич  
Адрес: г. Москва, Новотарасовский б-р, д.47, кп.241  
Паспорт РФ 45 03 400693  
Выдан: 27.06.2002 г., ОВД «Марьино» гор.Москва.

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщиков заключен на основании устава акционерной Страховой компании и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energyguarant.ru](http://www.energyguarant.ru).  
Согласно Страхователь заключил настоящий Полис страхования на предложенных Страховщиком условиях, подтверждаемых приложением от Страховщика настоящего Полиса страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Полисом страхования.  
Условия страхования, не урегулированные настоящим Полисом, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.

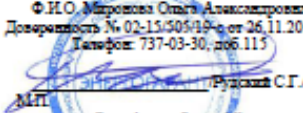

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиям (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретателем: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	13 900,00

Настоящий Полис действует с 13 октября 2020 г. по 22 октября 2021 г.  
Полис вступает в силу при условии оплаты страховой премии.

**СТРАХОВЩИК:**  
Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  
Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна  
Доверенность № 02-13-505/19-с от 26.11.2019 г.  
Телефон: 737-03-30, доб.115  
  
МП:  Рудский С.Г./  
Полис оформлен: Казанов А.М.

Дата выдачи полиса: «14» октября 2020 г.

Наша энергия для Вашего спокойствия

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»  
115035, г. Москва, Садовническая наб., д.23  
Тел: + 7 495 737 0330

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»


Бригадина  
Андреевна

Надежда



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19  
115184, Москва, а/я 10  
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25  
armo@sroarmo.ru  
sroarmo.ru

15.01.2019 № 8

Профессиональному оценщику  
Казанов Андрей Григорьевич  
(№ в реестре 607)

**О подтверждении квалификации оценщика**

**Уважаемый(ая) Андрей Григорьевич!**

Настоящим Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (далее – НП «АРМО») сообщает, что в соответствии с ч.1 ст.21 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» уровень квалификации оценщика подтверждается сдачей квалификационного экзамена в области оценочной деятельности.

В соответствии с ч.1 ст. 21.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» квалификационный аттестат является свидетельством, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена, и выдается при условии, что лицо, претендующее на его получение, сдало квалификационный экзамен.

При этом в соответствии с ч.3 ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

На основании п.5.3.93 Постановления Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 437 и п.1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 19 мая 2017 г. № 240 Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» профессиональному оценщику выдан **квалификационный аттестат** о сдаче квалификационного экзамена в установленном законом порядке.

**Казанов Андрей Григорьевич** имеет право осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Актуальная информация об имеющихся у оценщика квалификационных аттестатах по направлениям и срокам их действия размещена в открытом доступе на официальном сайте НП «АРМО»: [www.sroarmo.ru/reestr](http://www.sroarmo.ru/reestr)

Наличие квалификационного аттестата подтверждает высокий уровень квалификации профессионального оценщика в области оценки объектов оценки в порядке Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Профессиональный оценщик **Казанов Андрей Григорьевич** может быть рекомендован физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и местного самоуправления в качестве исполнителя услуг по оценке объектов оценки.

Представленная в настоящем письме информация может быть представлена в адрес потенциальных заказчиков услуг по оценке для целей подтверждения Вашего соответствия установленным требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

С уважением,

Генеральный директор

Петровская Е.В.

Власов Н.О.  
vlasov@sroarmo.ru

Генеральный директор  
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина  
Андреевна

Надежда

## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

# **ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. СКРИН ШОТЫ.**



Ваши бизнес решения верны!

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,  
свидетельство 77-АС