

ОТЧЕТ №01/ЦУКН/09/2026

от 12 сентября 2026 года

об оценке справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 по состоянию на 12.09.2026г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Гражданин РФ Исмаилов Кямран Ахмед Оглы, оценщик, занимающийся частной практикой, ИНН 773100277301

Член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.)

г. Москва 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Заключение о стоимости	4
1.	Основные факты и выводы	6
1.1.	Основание для проведения оценки	6
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.3.	Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости	6
1.4.	Ограничения и пределы применения полученного результата	7
2.	Задание на оценку	8
3.	Сведение об оценщике и заказчике	12
4.	Допущения, принятые при проведении оценки	13
5.	Применяемые нормативные акты и стандарты	14
6.	Описание объекта оценки	16
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных	16
6.2.	Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника	17
6.3.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	18
6.4.	Осмотр объекта оценки	18
6.5.	Качественные и количественные характеристики объекта оценки	18
6.6.	Износ объекта оценки	24
6.7.	Местоположение объекта оценки	24
6.8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
7.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящиеся посредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость	28
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки	28
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	35
7.3.	Анализ рынка нежилых помещений формат стрит-ритейл города Москвы	35
7.3.1.	Анализ фактических данных о ценах предложений и арендных ставок объектов недвижимости аналогичных оцениваемым помещениям	45
8.	Описание процесса оценки	50
8.1.	Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке	50
8.2.	Этапы проведения оценки	52
8.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)	53
8.3.1.	Описание затратного подхода	53
8.3.2.	Описание сравнительного (рыночного) подхода	55
8.3.3.	Описание доходного подхода	57
8.3.4.	Порядок согласования результатов	59
8.4.	Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки	60
9.	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта	61
9.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	61
9.2.	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	72
9.2.1.	Определение потенциального и действительного валовых доходов	72
9.2.2.	Определение расходов на содержание объекта оценки	86
9.2.3.	Определение чистого операционного дохода	87
9.2.4.	Определение коэффициента капитализации	87
9.2.5.	Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации	88
9.3.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	89

10.	Заявление оценщика	92
11.	Литература	93
12.	Приложение	94

Гражданин РФ Исмаилов Кямран Ахмед Оглы, оценщик, занимающийся частной практикой член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», адрес саморегулируемой организации оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3 (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» за №0041172-1 от 10 июля 2024 года	Генеральному Директору ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» Г-ну Чугунову А.Н.
---	---

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/09/2026 от 12 сентября 2026 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №6/н от 19.02.2024г., с Дополнительным соглашением №5 к Договору № 6/н от 19.02.2024 г. от 08.09.2026г., заключенными между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Гражданином РФ Исмаиловым Кямраном Ахмед Оглы, оценщиком, занимающимся частной практикой, была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости: нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на 12.09.2026 г.

В процессе оценки оценщик исходил из предположения, что техническое состояние объекта недвижимости на дату оценки соответствует представленной документации, объект не заложен, не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное его использование.

Полная характеристика объекта оценки и необходимая информация представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном далее отчете об оценке, было сделано заключение, что:

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

54 746 143 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч сто сорок три) рубля

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

30 663 858 руб.

(Тридцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

25 080 291 руб.

(Двадцать пять миллионов восемьдесят тысяч двести девяносто один) рубль

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

38 870 583 руб.

(Тридцать восемь миллионов восемьсот семьдесят тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля

Результаты заключения соответствуют требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки № I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, в Федеральном е Оценки №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014, в Стандартах СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 от 03.11.2022 г., СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 от 18.12.2014 г., а также требованиям и критериям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, и могут быть использованы для целей переоценки имущества в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в соответствии со статьей 37 «Оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда» Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Заключение подготовил:
Оценщик

Исмаилов К.А.

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки являются Договор №б/н от 19.02.2024г., Дополнительное соглашение №5 к Договору № б/н от 19.02.2024 г. от 08.09.2026г., заключенные между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Гражданином РФ Исмаиловым Кямраном Ахмед Оглы, оценщиком, занимающимся частной практикой.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки представлен в таблице 1.

Таблица 1.

Объект оценки	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
---------------	---

1.3. Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости

Таблица 2.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	58 399 285	50%	54 746 143
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	51 093 000	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	31 973 070	50%	30 663 858
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	29 354 645	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	26 151 108	50%	25 080 291
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 009 473	50%	
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	41 464 365	50%	38 870 583
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	36 276 800	50%	

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

54 746 143 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч сто сорок три) рубля

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

30 663 858 руб.

(Тридцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

25 080 291 руб.

(Двадцать пять миллионов восемьдесят тысяч двести девяносто один) рубль

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

38 870 583 руб.

(Тридцать восемь миллионов восемьсот семьдесят тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля

1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем в соответствии с целями и задачами, предусмотренными договором на оценку.
- При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую стоимость Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Оценщик используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
- Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
- Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и другим нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.
- Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.
- Итоговая величина стоимости Объекта считается действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть рекомендуемой для проведения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, относятся к профессиональному мнению оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и специальных знаниях.

2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

Объект оценки	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:27005 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271930; Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещение XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете

	обременение – доверительное управление, аренда
Цель оценки	определение справедливой (рыночная) стоимости объекта оценки для целей переоценки имущества в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в соответствии со статьей 37 «Оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда» Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с федеральным законом	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. От 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предпосылки оценки	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки -12.09.2026г. 4) Предполагаемое использование объекта – (нефинансовый актив) наиболее эффективное использование; 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Специальные допущения и иные допущения	Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - В рамках настоящего отчет определяется справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». При этом оценщик делает допущение, что величина справедливой стоимости не отличается от величины справедливой стоимости. - Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. - Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. - Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки,

	которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз. • Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки. • Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе. • В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «MicrosoftExcel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке. • Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. • Физический износ по объекту оценки определяется, исходя из допущения о его линейном накоплении. • Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, приведены в Приложении к настоящему отчету. • Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке. Специальные допущения Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная)

	В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» имеется следующее определение понятия «справедливая стоимость». Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Рыночная Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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: • ни 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучшим с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. По мнению оценщика, понятие «справедливая стоимость» не отличается от понятия «рыночная стоимость».
Ограничения оценки	Осмотр объект оценки не проводился по согласованию с Заказчиком. Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета оценки объекта оценки	Отсутствуют, кроме случаев предусмотренных законодательством
Дата оценки	12.09.2026
Форма отчета	письменная
Собственники объекта оценки	владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Не имеет

3. Сведение об оценщике и заказчике

Сведения об оценщике и заказчике представлены в таблице 4.

Таблица 4.

Оценщик и его реквизиты	Гражданин РФ Исмаилов Кямран Ахмед Оглы, оценщик, занимающийся частной практикой Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское, код подразделения 770-063; ИНН 773100277301 Стаж работы в оценочной деятельности-21 год. Адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229 тел/факс +7 495 415-76-96 электронный адрес: ismk@inbox.ru р/с 40802810638000022700 в ПАО Сбербанк получатель: Оценщик Исмаилов Кямран Ахмед Оглы к/с 30101810400000000225
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) Адрес саморегулируемой организации оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064281, регистрационный №227/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ Профессиональной оценки. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322211, регистрационный №0199/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт Профессиональной оценки. Свидетельство о повышении квалификации выдан НОУ «Институт профессиональной оценки» от 23 декабря 2003 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 28 сентября 2007 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 14 сентября 2010 года
Сведение о наличии квалификационного аттестата по направлению «Оценка недвижимости»	Оценщиком получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» за №0041172-1 от 10 июля 2024 года (выдан сроком на 3 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Исмаилова К.А. № 58/26/134/982 от 24 апреля 2026 года, действующий с 28 мая 2026 г. по 27 мая 2027 г., на сумму 3 000 000 рублей, выданный ПАО СК «Росгосстрах»

Заказчик и его реквизиты	ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» ИНН: 7725616128/КПП: 770701001 ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г. Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5 Телефон: +7 (495) 650-77-77 Расчетный счет : 40701810000000001645 в Банк ГПБ (АО) г. Москва Корр.счет 301018102000000000823 БИК 044525823
Независимость оценщика	Оценщик подтверждает свою независимость согласно требованиям, изложенным в ст. 16 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в последней редакции)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Оценщик выполнил отчет самостоятельно, без привлечения сторонних специалистов

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
 - Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
 - В Отчете не учитывается всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Специальные допущения

- Осмотр объекта оценки не проводился, так как Заказчик не обеспечил доступ на объект оценки. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценка проводилась исходя из допущения, что в оцениваемой квартире выполнен косметический ремонт. Оценщик не несет ответственность за те или иные факты, которые могли бы быть выявлены в результате осмотра объекта и оказать влияние на результат оценки.
- Оценка проводилась, исходя из допущения об отсутствии на поэтажном плане квартиры «красных линий»

Ограничения в отношении источников информации

- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик не проводил юридической экспертизы правоустанавливающих документов и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

ограничения в отношении объема исследования

- Осмотр объекта оценки не проводился, так как Заказчик не обеспечил доступ на объект оценки. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. Применяемые нормативные акты и стандарты

При проведении оценки использовались следующие стандарты и нормативные документы:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. в последней редакции.
- Гражданский кодекс РФ.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» » утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости» от 03.11.2022 г.

- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости» от 03.11.2022 г.

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются следующие объекты недвижимости:

- нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1);
- нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2);
- нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3);
- нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4).

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

- Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников: данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложение к Отчету).

Таблица 5.

№п/п	Наименование документа
1	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513 (копия)
2	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615 (копия)
3	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076 (копия)
4	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 от 20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271930 (копия)
5	Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещения XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года. (копии)
6	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 12.09.2025 года (копия)

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации. Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений. Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.). Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизу полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

6.2. Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника

Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай».

Таблица 6.

Наименование объекта	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним	
	Запись регистрации	Дата регистрации
Право собственности на нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2699-77/011/2017-5	19.06.2017
Обременение Аренда. Срок действия с 22.08.2014 по 30.01.2030	77:01:0006010:2699-77/060/2026-24	12.08.2026
Обременение Доверительное управление Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030	77:01:0006010:2699-77/011/2017-7	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2700-77/011/2017-2	19.06.2017
Обременение Доверительное управление. Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030	77:01:0006010:2700-77/011/2017-4	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2705-77/011/2017-2	19.06.2017
Обременение Доверительное управление. Срок действия с 19.06.2017	77:01:0006010:2705-77/011/2017-4	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2706-77/011/2017-3	19.06.2017
Обременение Доверительное управление. Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030	77:01:0006010:2706-77/011/2017-5	19.06.2017

Таблица 7.

Реквизиты собственника	ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» ИНН: 7725616128/КПП: 770701001 ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г. Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5 Телефон: +7 (495) 650-77-77 Расчетный счет : 40701810000000001645 в Банк ГПБ (АО) г. Москва Корр.счет 30101810200000000823 БИК 044525823
------------------------	--

Обременения по объекту оценки – доверительное управление, аренда.

6.3. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости не имеют балансовой стоимости.

6.4. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.

6.5. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком, и представлены в таблице 9.

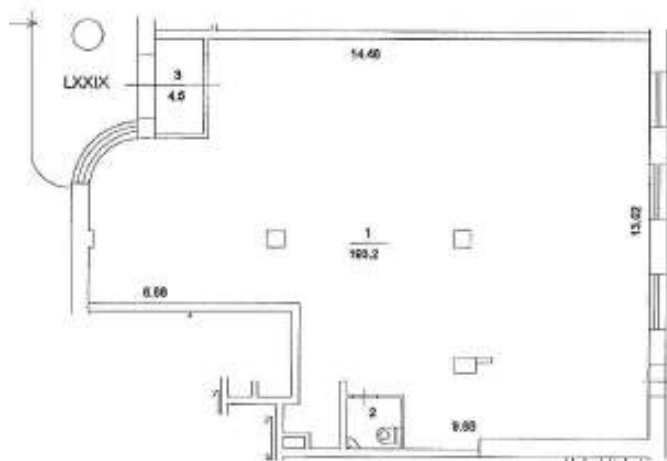
Таблица 8.

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Встроенные нежилые помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома, расположенного в жилом комплексе Английский квартал, по адресу: 119049, г. Москва, Центральный административный округ, район Замоскворечье, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, в следующем составе: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 (объект 4)
Описание жилого комплекса Английский квартал ¹	Жилой комплекс «Английский квартал» Нас. пункт: Москва Округ: Центральный Район: Замоскворечье Почтовый индекс: 119049 Типовая серия: индивидуальный проект Год постройки: 2013 Каркас: Монолитный

¹ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=21704

Наименование параметра	Значение параметра
	Стены: Бетонные Монолитные Назначение: Жилой дом Тип дома: Многоквартирный Квартир: 881 Нежилых помещений: 28 Этажей всего: 14 Подвальных этажей: 2 (подземный паркинг) Подъездов: 21 Пассажирских лифтов в подъезде: 1 Больших лифтов в подъезде: 1 Общая площадь: 136214 м2 Жилая площадь: 85575 м2 Нежилая площадь: 50639 м2 Управляющая компания: ООО "МИТИНО-1" Состояние: Исправный Накопление средств на капремонт: На счете регионального оператора
Объект 1	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	200,7
Кадастровый номер	77:01:0006010:2699
Кадастровая стоимость	43556267,23 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,47
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	магазин
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранный и пожарный сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта



Фотографии объекта 1



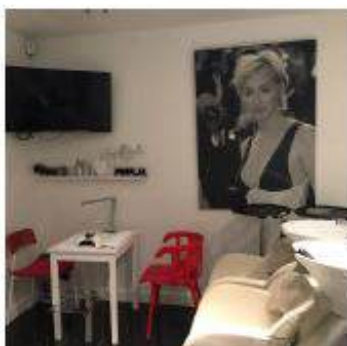
Продолжение таблицы 8

Объект 2	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	100,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2700
Кадастровая стоимость	22714101,48 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,15
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Салон красоты
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта

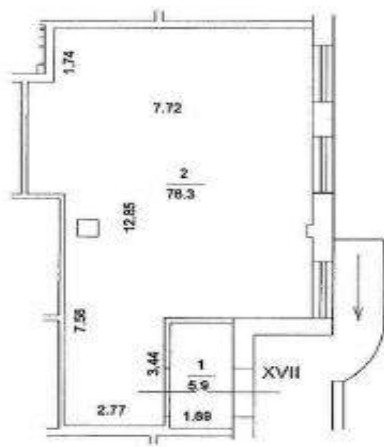


Фотографии объекта 2



Объект 3	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	82,2
Кадастровый номер	77:01:0006010:2705
Кадастровая стоимость	16767574.4 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,41
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Не используется
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта



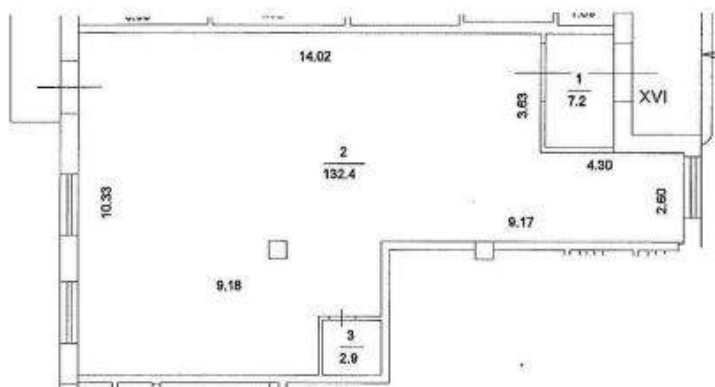
Фотографии объекта 3



Продолжение таблицы 8

Объект 4	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	142,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2706
Кадастровая стоимость	6169489.05 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,41
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Детский сад
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта



Фотографии объекта 4



6.6. Износ объекта оценки

Оцениваемые помещения находятся в хорошем техническом состоянии, в современном жилом комплексе, в центре города Москвы. Признаки износа по объекту оценки не выявлены.

6.7. Местоположение объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома в жилом комплексе «Английский квартал», по адресу: 119049, г. Москва, Центральный административный округ, район Замоскворечье, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 .

«Английский Квартал» - один из крупнейших жилых комплексов премиум-класса в центре Москвы. Комплекс занимает большую территорию, больше 4 га, что позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы. Адрес комплекса: г. Москва, Центральный административный округ, район Замоскворечье, ул. Мытная, д. 7, стр. 1,2.

«Английский Квартал» располагается на улице Мытная в историческом центре Москвы, в одном из самых уютных и престижных её районах - Замоскворечье.

Местоположение его очень интересно. Несмотря на то, что он находится в центре, это тихое место. Рядом с "Английский Кварталом" нет оживленных транспортных магистралей и больших потоков машин, что благоприятно сказывается на экологии. Квартал находится между Садовым кольцом и Третьим Транспортным, и на обе магистрали можно в любое время суток беспрепятственно выехать, избегая пробок. Через эти главные городские "артерии" осуществляется доступ в любую часть города. Очень удобный выезд

на Ленинский проспект, Большую Якиманку, Большую Полянку и Пятницкие улицы.

В непосредственной близости от жилого комплекса находятся сразу 5 станций метро - "Шаболовская", "Добрынинская", "Серпуховская", "Октябрьская" и "Тульская".

Замечательная панорама центра города открывается из квартир, расположенных на верхних этажах. Виды на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья, Воробьевы Горы. «Английский Квартал» построен по индивидуальному проекту. Здания возведены по наиболее современной на сегодняшний день технологии - монолитный каркас с трехслойными наружными стенами "монолит + утеплитель + облицовочный кирпич". Первые два этажа облицованы камнем, с 3-го по 6-ой этажи – керамическим кирпичом, а с 7-го по 17-ый – отделаны акриловой штукатуркой светлых тонов. В ночное время предусмотрено архитектурное освещение фасадов. Большие площади остекления, витражи, декоративные парапеты, карнизы и колонны создают неповторимый архитектурный ансамбль.

Квартиры имеют свободную планировку с потолками высотой более 3-х метров. На окнах дерево-алюминиевые двухкамерные стеклопакеты. В «Английском Квартале» предусмотрено устройство металлического ограждения жилого комплекса, а также шлагбаумов для ограничения въезда на территорию. Озеленение дворовой территории осуществлено с использованием индивидуально разработанных малых архитектурных форм для оформления зон прогулок и отдыха в английском стиле, с клумбами и газонами, скамьями и стилизованными фонарями. Для автолюбителей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Холлы и вестибюли комплекса по своему уровню соответствуют интерьерам высокочеловеческих отелей. В декоре используются натуральное дерево, высококачественные отделочные материалы. Интерьеры каждого подъезда оформлены в классическом английском стиле по индивидуальному дизайн-проекту итальянского архитектурного бюро Interstudio. Каждый холл превращен в полноценную зону отдыха с диванами, креслами и журнальными столиками. В жилом комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, гарантирующих высокие потребительские качества и долговечность оборудования. Установлены лифты производства компании OTIS в комплектации DELUX с качественной отделкой и бесшумным, плавным ходом. Каждая квартира подключена к централизованной системе приточной вентиляции, узел присоединения к которой установлен на входе в квартиру. Все квартиры оборудованы отдельной вытяжной вентиляцией из санузлов и кухонь. Для каждой квартиры предусмотрено подключение к системе центрального кондиционирования, а также индивидуальный расчет тепла и холода. Все приборы отопления оборудованы эффективными системами автоматики, максимально берегающими тепло и поддерживающими оптимальный уровень температуры. На входе в квартиру предусмотрены счетчики тепла. Весь комплекс оборудован цифровой телефонией, выделенной линией Интернет, единой сетью кабельного и спутникового телевидения. Изолированный от внешнего мира собственный двор - это огромное преимущество квартала. Двор полностью огорожен и круглосуточно охраняется.

Квартал имеет трехуровневую систему безопасности: огороженная территория, видеонаблюдение по всему периметру жилого комплекса, охранная сигнализация. В каждом подъезде консьерж-охранник. Для системы охраны входов установлены видеодомофоны. Огромное внимание уделено системам технической безопасности. Для этого в «Английском Квартале» действует диспетчерская служба управления инженерными системами. Мониторинг всех систем проводится круглосуточно. В квартале предусмотрена также автоматическая станция управления противопожарными системами. Комплекс оснащен системой дымоудаления для жизнеобеспечения жителей в случае эвакуации. В каждой квартире установлен бытовой пожарный кран. В помещении автостоянки предусмотрено оповещение о пожаре и переговорное устройство для оперативной связи мест хранения автомобилей с постом охраны.

Район Замоскворечье Центрального Административного округа г. Москвы-Замоскворечье — район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.

Население — 59 305 чел. (2020). Территория 4,32 кв.км. В районе Замоскворечье расположены станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая», «Добрынинская», «Серпуховская».

Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный на стрелке Москвы-реки и Водоотводного канала и включающий в себя Московский международный Дом музыки, пятизвездочный отель-башню «Swissotel Красные Холмы», бизнес-центр «Риверсайд Тауэрс».

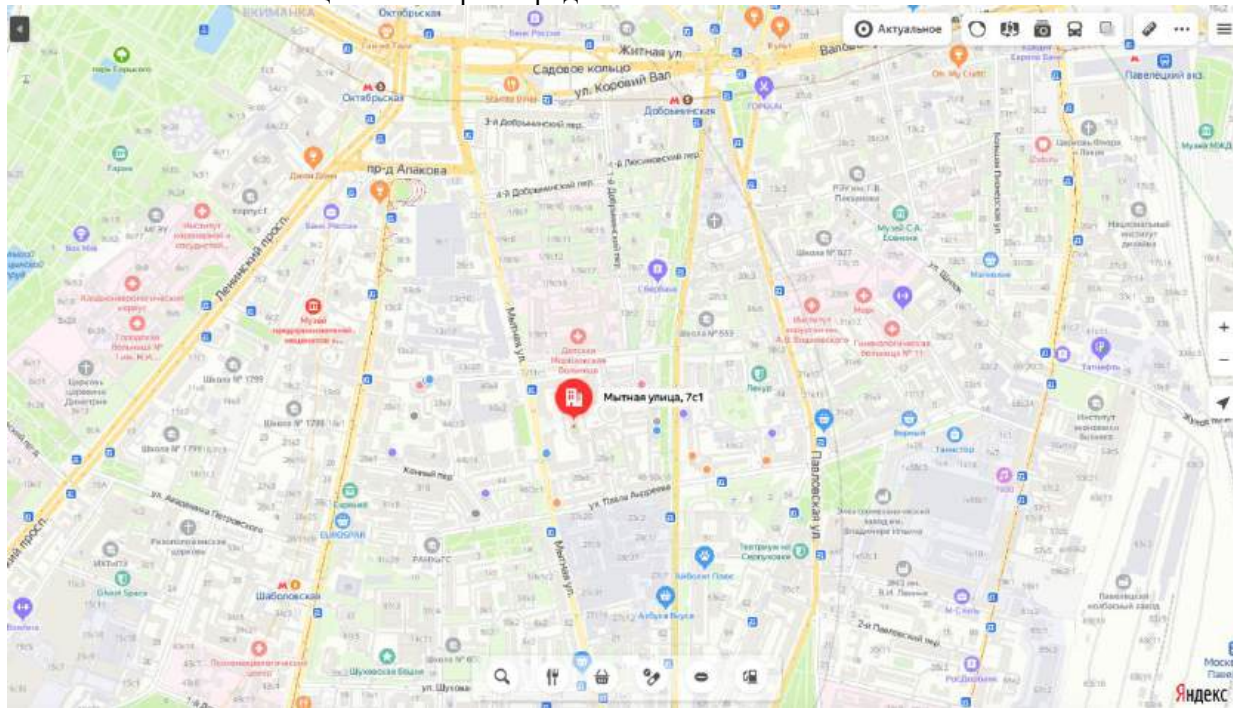
В Замоскворечье сегодня находятся многие из важнейших культурных и исторических памятников,

музеев и других достопримечательностей Москвы, в частности, Театральный музей имени А. А. Бахрушина, Дом-музей А. Н. Островского, Дом-музей С. А. Есенина. На улице Большая Ордынка расположен филиал Малого театра. Государственная Третьяковская галерея располагается в соседнем районе «Якиманка», в двух кварталах от границы двух районов.

Удаленность объекта оценки от станций метро-в 11 минутах ходьбы от станций метро «Серпуховская. Основные магистрали по которым осуществляется подъезд к объекту оценки-Мытная улица, Люсиновская улица.

Окружающая застройка-жилая, административная.

Расположение объекта оценки на карте города Москвы



Выводы: объект оценки расположен в современном жилом комплексе, в районе Замоскворечье Центрального административного округа города Москвы. Местоположение объекта оценки обуславливает его высокий коммерческий потенциал.

6.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



Рис 1. Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Проанализировав характеристики оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик выделил следующие факторы, определяющие его наиболее эффективное использование:

- Конструктивные особенности объекта;
- Удобное расположение;
- Основной тип окружающей застройки;

Текущим использованием объектов недвижимости в составе объекта оценки является использование в качестве помещений свободного назначения, некоторые авторы относят такие помещения к офисно-торговым помещениям (в международной классификации формат стрит-ритейл²). Учитывая все вышеизложенное, текущее использование объекта оценки является наиболее эффективным.

² Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д.

7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки

Ситуация в российской экономике³

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП увеличился до +1,1% г/г после +0,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,3% г/г (по итогам 2 квартала 2026 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +0,9% г/г).

2. Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г). Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г).

3. Объём строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

4. Положительная динамика объёмов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

6. В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае.

По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Объём платных услуг населению⁴ в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года).

Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

7. На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года). Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г после +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% г/г в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года). Потребительские цены изменились на 3,21%.

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/05cca5fd90a82c61b3dd9c515896cf66/2026_07_28.pdf

⁴ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, темп роста оборота платных услуг населению за май 2026 года был пересмотрен на 0,3 п.п. вверх.

Таблица 9. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	0,3	0,9	1,1	0,3	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9
Сельское хозяйство	-0,8	-1,5	-2,9	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3
Строительство	-5,0	-1,6	3,5	-4,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8
Оптовая торговля	1,0	2,4	2,7	2,1	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3
Суммарный оборот	4,8	6,0	6,0	6,4	5,7	3,6	5,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2	7,1
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	-0,6	2,5	1,9	2,1	3,4	-3,6	-2,9	-1,8	-6,0	-0,7	-0,4	-1,6	0,7	-1,3	0,5
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4
Промышленное производство	0,4	0,6	0,6	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
Индекс потребительских цен	5,8	5,6	6,0/5,9 ¹	5,3	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2 ²	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата рублей	108 123 ²	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ²	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне 2026 г. / по состоянию на 27 июля 2026 г.² В январе-мае 2026 г.

Таблица 10. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Промышленное производство	0,4	0,6	0,6	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
добыча угля	-0,4	4,7	7,4	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0
добыча металлических руд	2,6	3,8	1,5	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	0,9	7,5	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,2	0,7	3,6	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
пищевая промышленность в т.ч.	0,7	1,6	1,8	1,3	1,4	-0,2	3,1	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0
пищевые продукты	1,3	1,8	1,8	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2
напитки	-2,2	-0,2	1,5	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1
табачные изделия	-1,7	2,2	3,2	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	1,8	4,1	-0,1	1,4	-8,2	-3,0	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2
текстильные изделия одежда	0,3	2,1	2,2	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0
кожа и изделия из неё	-6,3	1,1	4,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0
деревособрабатывающий комплекс в т.ч.	0,4	3,5	7,4	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,3	-4,8	-3,6	-5,2	-5,5	-9,9	-6,8	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3
бумага и бумажные изделия	-3,1	0,2	1,0	1,6	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-8,9	-7,5	-6,9	-7,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5
производство конки и нефтепродуктов	-11,5	-7,7	-3,9	-12,5	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8
химический комплекс в т.ч.	-7,7	-14,8	-21,7	-13,5	-9,2	-0,5	0,8	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4
химические вещества и химические продукты	1,7	2,8	2,8	3,8	1,9	0,4	1,9	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-1,5	-1,3	0,0	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6
резиновые и пластмассовые изделия	13,9	16,5	12,3	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,4	4,3	3,8	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7
	-6,3	-2,7	0,1	-4,5	-4,1	-10,9	-7,5	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
металлургический комплекс	-3,6	-0,6	1,6	-3,8	0,9	-7,2	-5,5	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3
в т.ч.															
металлургия	-9,3	-8,6	-3,4	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5
готовые металлургические изделия	8,8	17,0	12,7	15,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4
машиностроительный комплекс	9,2	12,7	17,0	8,0	14,7	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	4,3	3,6	14,0	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4
электрооборудование	-2,5	1,6	7,7	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7
машины и оборудования, не вкл. в другие группировки	-2,2	-2,5	-9,0	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	1,4	13,8	28,4	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5
прочие транспортные средства и оборудование	32,6	38,8	38,0	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8
прочие производства	-0,3	1,8	8,8	1,7	-5,0	-2,4	-1,4	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2
в т.ч.															
мобиль	1,3	6,9	12,0	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3
прочие готовые изделия	2,7	3,2	7,0	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,3	0,2	8,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,9	-0,8	-1,4	-2,2	0,9	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	-1,3	-1,2	-3,4	0,9	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Макроэкономический прогноз РФ в июле 2026 года⁵

Макроэкономический опрос/прогноз, подготовленный ЦБ РФ в июле 2026 года

Таблица 11.

Результаты опроса: июль 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,2	4,6	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,0	4,9	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,5	12,2	10,0	8,6
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,6	1,3	1,7	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,5	2,7	2,8
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,2	8,0	7,0	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,2	-2,5	-1,9	-1,5
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	468	510	483	489	497
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	420	430	439	450
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	78,4	86,6	92,7	95,8
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56	63	58	57	57
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:									
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,3	7,4	5,7	4,6
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	106,7	109,4	110,9	112,8	114,6
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	5,2	4,1	2,5	2,6	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	125,2	130,4	133,7	136,9	139,8
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	85	59	50	48
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.						
	Центр. тенденция 10-90%	6,8-9,5							
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,7	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030 – 2034 годов.						
	Центр. тенденция 10-90%	1,5-2,0							

¹ В скобках – результаты опроса в июле 2026 года.

² Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

³ Результаты являются медианной прогнозом, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

⁴ Результаты являются медианной прогнозом, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 10 – 14 июля 2026 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 31 экономиста из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалось его среднее.

Инфляция: Аналитики повысили прогнозы на 2026-2027 годы – до 6,2% (+0,9 п.п. к июньскому опросу) и до 4,6% (+0,2 п.п.) соответственно. Аналитики ожидают, что в 2028-2029 годах инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Прогнозы повышены на всем горизонте – 14,5% годовых (+0,4 п.п.) в 2026 году, 12,2% годовых (+1,6 п.п.) в 2027 году, 10,0% годовых (+1,0 п.п.) в 2028 году. Прогноз на конец горизонта – 8,6% годовых (+0,5 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 8,3% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 7,4% (+1,3 п.п.) в 2027 году, 5,7% (+0,7 п.п.) в 2028 году и 4,6% (+0,4 п.п.) в 2029 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2026-2027 годах понижены до 0,6% (-0,1 п.п.) и 1,3% (-0,2 п.п.) соответственно. Прогнозы на последующие годы не изменились –1,7% в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка

⁵ http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,6% (средний темп: 1,8% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,2% (-0,1 п.п.) в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году, до 2,7% (+0,1 п.п.) в 2028 году и до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2029 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2026 и 2027 годы. Они ожидают замедления роста до 10,2% (+0,7 п.п.) в 2026 году, до 8,0% (+0,2 п.п.) в 2027 году, до 7,0% в 2028 году и до 6,5% в 2029 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,1% в 2026 году, на 2,5% в 2027 году, на 2,6% в 2028 году и на 2,3% в 2029 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 39,8% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,0% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте – 3,2% ВВП (больше на 0,6 п.п.) в 2026 году, 2,5% ВВП (больше на 0,6 п.п.) в 2027 году, 1,9% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2028 году и 1,5% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2029 году.

Экспорт товаров и услуг: Аналитики понизили прогнозы на 2026–2028 годы – 510 млрд долл. (-15 млрд долл.) в 2026 году, 483 млрд долл. (-10 млрд долл.) в 2027 году и 489 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 497 млрд долл. (+2 млрд долл.). Это на 10% (53 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы почти не изменились – 420 млрд долл. в 2026 году, 430 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году и 439 млрд долл. в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 450 млрд долл. (+2 млрд долл.). Это на 19% (73 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают немного более слабый рубль (на 0,3-0,5%) в 2026-2027 годах и более крепкий (на 1,6-2,0%) в 2028-2029 годах по сравнению с июньским опросом. Прогноз на 2026 год – 78,4 рублей за долл., на 2027 год – 86,6 рублей за долл., на 2028 год – 92,7 рублей за доллар, на 2029 год – 95,8 рублей за долл.

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы на 2026-2028 годы понижены до 63 долл. за баррель, 58 долл. за баррель и 57 долл. за баррель соответственно. Аналитики ожидают, что в конце горизонта цена нефти останется на уровне 2028 года.

Выводы: по мнению оценщика, на дату оценки негативные тенденции в экономике России не оказывали существенного влияния на рынок объекта оценки.

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА январь-июне 2026 ГОДА⁶

Таблица 12.

Название показателей	Июнь 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- июнь 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	х	98,5	108,0	х	112,1
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	х	99,0	108,0	х	112,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	93,2	108,7	х	112,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	108,9	104,6	х	97,7
Оборот организаций, млн рублей	8 399 646,2	109,7	112,5	45 507 108,1	107,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	1 156 446,5	86,4	109,0	7 156 268,9	112,8
добыча полезных ископаемых	26 009,3	121,3	118,1	128 310,8	106,5
обрабатывающие производства	1 019 905,9	84,8	108,1	6 178 117,2	112,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	81 370,3	92,1	115,3	693 114,1	119,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	29 161,0	108,9	117,5	156 726,8	109,5
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ³⁾					
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	х	х	х	15,4	31,1
молоко, тыс. тонн	х	х	х	426,3	131,9
яйца, тыс. штук	х	х	х	212,2	83,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	238 537,5	108,2 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾	1 118 964,4	99,0 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	580,8	х	162,1	2 800,0	109,1
в том числе:					
организациями-застройщиками	566,4	х	171,0	2 639,9	120,0
населением	14,3	х	52,9	160,2	43,6
Строительство объектов социально-культурного назначения ⁵⁾					
дошкольные образовательные организации, мест	х	х	х	2 282,0	104,9
общеобразовательные организации, учебных мест	х	х	х	3 520,0	100,6
медицинский центр, кв.м	х	х	х	10 297,0	в 15,1 р.
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	х	х	х	4,0	66,7
больничные организации, коек	х	х	х	526,0	в 17,5 р.
культовые сооружения, единиц	х	х	х	1,0	100,0
стадионы, место	х	х	х	3 000,0	-
музси, единиц	х	х	х	1,0	-
учреждения культуры клубного типа, место	х	х	х	547,0	-
Оборот оптовой торговли, млн рублей	4 770 067,7	104,6 ⁴⁾	103,5 ⁴⁾	25 660 697,9	105,0 ⁴⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	715 132,8	97,3 ⁴⁾	112,0 ⁴⁾	4 207 741,3	107,6 ⁴⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁵⁾	490 663,9	97,0 ⁴⁾	94,1 ⁴⁾	х	х

⁶ <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65045>

Оборот общественного питания, млн рублей	114 653,5	90,6 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾	715 413,2	107,0 ⁴⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	430 168,3	101,4 ⁴⁾	101,6 ⁴⁾	2 455 477,3	101,7 ⁴⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 373,5	105,9	119,7	7 448,1	109,9
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	4 494,9	104,5	89,9	23 948,5	78,8
Пассажиروоборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	434,0	97,5	118,7	2 588,5	109,9
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	95 224,3	96,1	121,2	584 866,3	111,3
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{5),6)}	x	x	x	1 366 709,8	100,1 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	x	105,6	115,1	x	107,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	x	100,60	105,04	x	104,98
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	9 737,45	105,3	x	x	x
Денежные доходы в расчете на душу населения (вторая оценка), рублей ^{3),8)}	167 136,0	81,4	119,0	x	x
Реальные денежные доходы (вторая оценка), % ^{3),3)}	x	x	114,8	x	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	183 650,6	93,3	109,0	197 298,6	115,6
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	x	93,0	104,1	x	110,1
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ⁵⁾	65 317	85,2	x	x	x

Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{4),10)}	11 328	98,7	102,4	x	x
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	3 033 919,1	x	103,1	x	x
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	4 547 176,3	x	94,8	x	x
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹⁾	64,7	x	71,8	x	x
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾					
дебиторская	52 313 616,4	100,6	116,0	x	x
кредиторская	59 380 331,6	101,4	120,4	x	x
в том числе просроченная	3 040 959,4	104,5	141,1	x	x
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	2 307 321,4	115,8	x	x	x
в том числе просроченная	24 751,0	100,2	x	x	x

1) Агрегированный показатель исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) В сопоставимых ценах.

5) Данные на конец июня 2026 г., на конец июня 2026 г. в % к концу мая 2026 г., на конец июня 2026 г. в % к концу июня 2025 г.

6) Данные за январь-март 2026 г., январь-март 2026 г. в % к январю-марту 2025 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

8) Данные за 1 квартал 2026 г., 1 квартал 2026 г. в % к 4 кварталу 2025 г., 1 квартал 2026 г. в % к 1 кварталу 2025 г.

9) Данные за май 2026 г., май 2026 г. в % к апрелю 2026 г., май 2026 г. в % к маю 2025 г., январь-май 2026 г., январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.

10) По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы.

11) Данные на конец мая 2026 г., на конец мая 2026 г. в % к концу апреля 2026 г., на конец мая 2026 г. в % к концу мая 2025 г.

Выводы: по мнению оценщика, на дату оценки негативные тенденции в экономике России не оказывали существенного влияния на рынок объекта оценки.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка).

В результате исследования правоустанавливающей и технической документации объекта оценки, установлено, что объект оценки находится в границах города Москвы и представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1-ом этаже жилого комплекса бизнес класса. Согласно результатам анализа НЭИ объект оценки относится к сегменту нежилых помещений формата стрит-ритейл⁷.

7.3. Анализ рынка нежилых помещений формат стрит-ритейл города Москвы

Инвестиции в рынок недвижимости России в 1 полугодии 2026 году

Общая сумма инвестиций в России

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам полугодия составил 318,5 млрд руб., что на 8,9% ниже показателя аналогичного периода 2025 г. Основную часть обеспечили классические инвестиционные сделки — 73% против 27% под собственные нужды компаний. Общий объем стрессовых приобретений коммерческой недвижимости (продажа через аукционы, реализация имущества для погашения кредитных обязательств, а также выкуп конфискованных активов) за январь-июнь 2026 г. составил 30,3 млрд руб., что в 5,8 раз меньше, чем в прошлом году, когда высокий объем был сформирован обратным выкупом активов KR Properties у Росимущества. В приобретение земельных участков и девелоперских проектов России по итогам I полугодия 2026 г. было инвестировано 168,1 млрд руб., что на 17,3% менее показателя аналогичного периода прошлого года. Основной объем (88%) инвестиций в приобретение площадок под девелопмент традиционно направлен на потенциальное жилое строительство.

Структура инвестиционных сделок

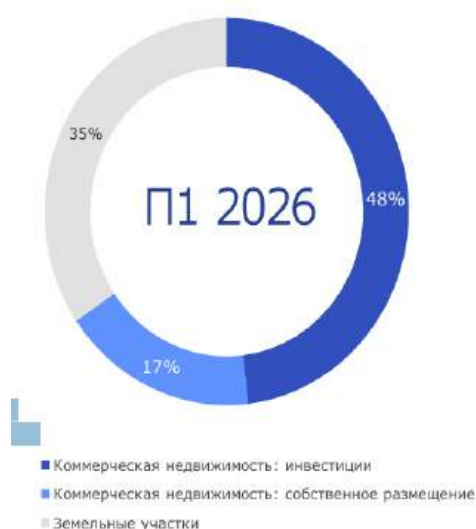


Диаграмма 1.



Диаграмма 2.

⁷ Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Стандартная площадь помещений формата street-retail — 100-150 кв.м.

Основные индикаторы рынка

	2023	2024	2025	п1 2026	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	623,3	972,7	786,8	318,5	600–700
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	10,5–12	11–12,5	11–12,5	12–13,5	12–13,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12,5	11–12,5
Складская недвижимость	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5	12–14

За I полугодие 2026 г. было зафиксировано 90 крупных сделок с коммерческой недвижимостью площадью 1,7 млн кв. м, общая сумма составила 318,5 млрд руб. (-8,9% год к году). Лидерство по объему вложений в коммерческую недвижимость сохранили частные инвесторы, обеспечив 52% в структуре сделок, или 166,5 млрд руб. На втором месте — корпоративный сектор: 19% (59,5 млрд руб.), на третьем — банковские структуры: 10% (32,9 млрд руб.). Высокую активность сохраняют ЗПИФы, обеспечившие 9% (28,6 млрд руб.) инвестиций. Сумма инвестиций отдельно по итогам II квартала 2026 г. (158,7 млрд руб.) сопоставима (-1%) с аналогичным периодом 2025 г., при этом в III квартале ожидается закрытие ряда крупных сделок со складской и офисной недвижимостью, что значительно увеличит объем.

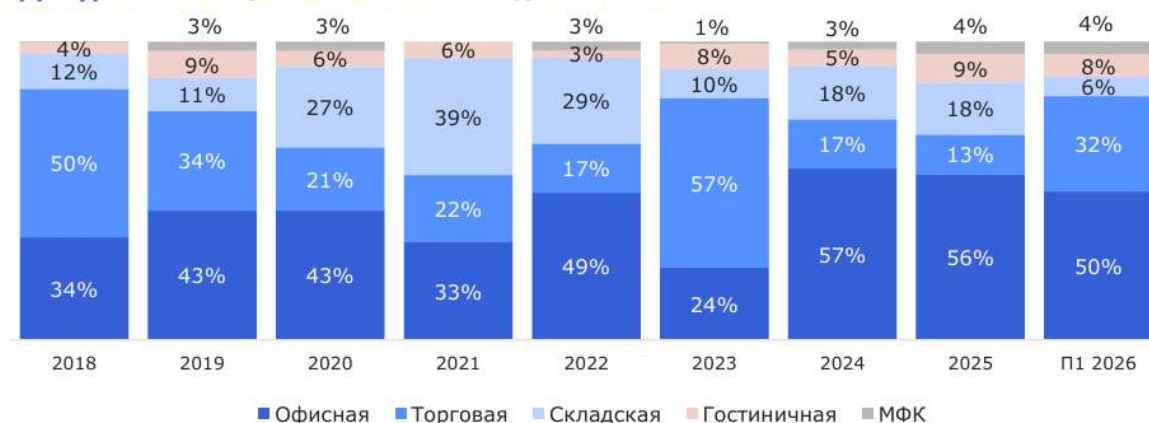
Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, ключевой ставки и денежного агрегата M2X (широкая денежная масса)



Диаграмма 3.

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость за последние 12 месяцев составил 0,52% от актуальной широкой денежной массы РФ (145,7 трлн руб.). Показатель заметно менялся в последние годы: минимальное значение зафиксировано I кв. 2022 г. (0,13%). Затем под влиянием геополитических и макроэкономических факторов доля выросла до 0,81% к I кв. 2025 г. Далее наблюдается коррекция показателя на фоне постепенной стабилизации рынка.

Структура инвестиций по сегментам недвижимости

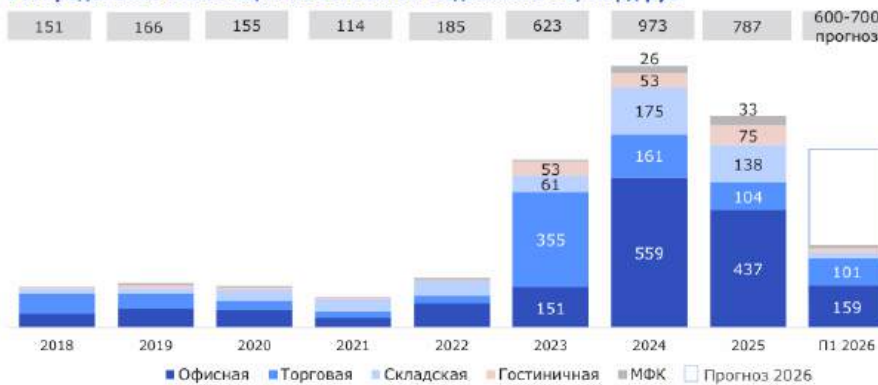


Половину объема инвестиций в коммерческую недвижимость за полугодие обеспечили офисы — 158,7 млрд руб. (-30,3% год к году)

Диаграмма 4.

Первое место по объему инвестиций заняла офисная недвижимость. Замедление динамики носит временный характер и в том числе, связано с удлинением цикла согласования сделок. При этом спрос остается избирательным: ключевыми критериями для инвесторов по-прежнему выступают качество актива, локация, прозрачная операционная история и устойчивый денежный поток. Второе место за торговой недвижимостью, где сумма вложений выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 2,1 раза — до 101,5 млрд руб.; при этом основной объем был сформирован в Квартале сделкой с ТЦ «Метрополис» (205 тыс. кв. м). Третье место заняла гостиничная недвижимость: по результатам I полугодия 2026 г. объем инвестиций в гостиницы составил 24,7 млрд руб. (рост в 2,3 раза год к году). Всего было приобретено девять гостиничных объектов суммарной площадью 146 тыс. кв. м, при этом пять из них реализованы по результатам тендеров. 81% инвестиций в гостиницы за полугодие обеспечили частные инвесторы. В складскую недвижимость за полугодие было инвестировано 20,4 млрд руб. (-60,7% год к году). Лидерство в объеме инвестиций за I полугодие 2026 г. в складскую недвижимость сохранили ЗПИФы—84% в общем объеме сделок. Многофункциональные комплексы обеспечили 13,2 млрд руб. инвестиций (+27,8% год к году), при этом основная часть вложений приходится на объекты в Санкт-Петербурге.

Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: NikoIiers

Диаграмма 5.

Структура инвестиций по цели будущего использования

Офисная недвижимость

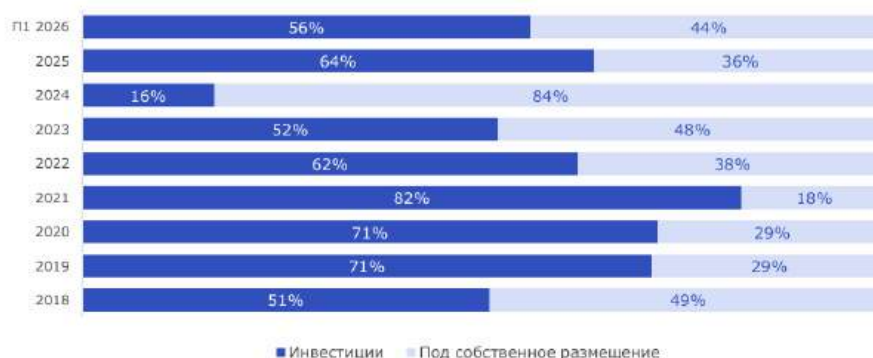
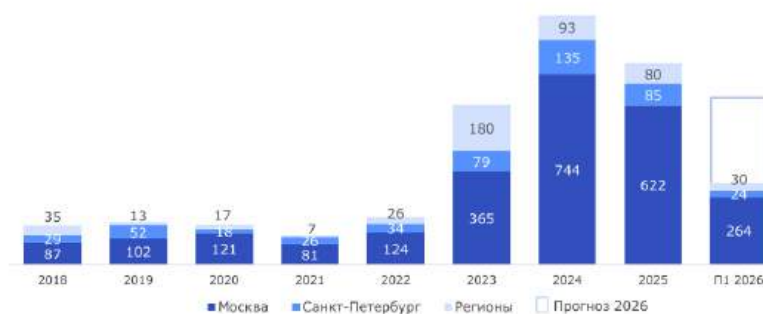


Диаграмма 6.

Офисные сделки, направленные на получение арендного дохода, составили 56% против 44% под собственные нужды компаний. Ключевыми классическими инвестиционными сделками полугодия стали реализация Группой ВТБ группе профессиональных инвесторов бизнес-центров «Север» и Dubinin'Skysуммарной площадью около 183 тыс. кв. м в составе портфеля ГК «Галс Девелопмент», продажа KR Plus БЦ «Авиатор» (10 тыс. кв. м) компании UpsideDevelopment, а также переход к фонду под управлением «Вим Сбережения» БЦ «Кубик» в Красногорске (26 тыс. кв. м), консультантом которой выступила Nikoliers. С целью получения арендного дохода фиксируется 84% объема инвестиций в складскую недвижимость против 16% под нужды компаний. По итогам полугодия 93% складских инвестиций было направлено в регионы России за счет приобретения в I квартале ЗПИФ УК «Современные фонды недвижимости» 186 тыс. кв. м в логистическом парке «Центр агротехнологий» недалеко от Уфы. В то же время стоит учесть и более долгосрочный тренд: за счет активного пополнения складского предложения в регионах появляется все больше качественных объектов, что отражается и в структуре сделок — доля Московского региона в общем объеме складских инвестиционных сделок постепенно снижается. Несмотря на меньшую динамику к I полугодью 2025 г. интерес к сегменту по-прежнему высок: на финальной стадии ряд крупных транзакций, в том числе закрытие сделки по покупке бывших активов RavenRussia, что существенно увеличит долю складов в общем объеме инвестиций России.

Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: Nikoliers

Диаграмма 7.

Коммерческая недвижимость, Москва



Диаграмма 8.

В I полугодии 2026 г. в коммерческую недвижимость Москвы и области было инвестировано 264,1 млрд руб. (-13,8% год к году). За период было зафиксировано 65 крупных сделок суммарной площадью 1,2 млн кв. м. Основной объем обеспечили классические инвестиционные сделки — 71% (186,7 млрд руб., -12,9% год к году) против 29% (77,5 млрд руб., -15,9% год к году) под собственные нужды компаний. 57% инвестиций приходится на офисы (151,6 млрд руб., 33% год к году), включая бизнес-центры в составе активов ГК «Галс Девелопмент». Объем вложений в торговую недвижимость вырос в 2,7 раза в сравнении с I полугодием 2025 г. и обеспечил 35% инвестиций (91,7 млрд руб.). Одной из крупнейших сделок второго квартала стала продажа структурой Сбербанка 15% компании «Эдисонэнерго», которая занимается перестройкой старых советских кинотеатров в Москве в районные торговые центры «Место встречи». В дальнейшем 26 торговых комплексов суммарной площадью 373 тыс. кв. м были внесены в ЗПИФ, а с июня квалифицированные частные инвесторы получили возможность приобретать паи на Московской бирже.

Третье место по объему инвестиций полугодия заняли гостиницы – 5% сделок, или 13,6 млрд руб. (рост в 3 раза год к году). Инвестиции в МФК (4,8 млрд руб., -44% год к году) и складскую недвижимость (2,4 млрд руб., -93% год к году) обеспечили только 3% инвестиций полугодия, однако это временное затишье: в стадии закрытия в III квартале ряд крупных сделок.

Структура инвестиций по типу покупателей



Диаграмма 9.

Рынок помещений формата стрит-ритейл города Москвы в 1 полугодии 2026 года

Основные выводы

> В I пол. 2026 г. вакантность в сегменте стрит-ритейл на ключевых торговых улицах Москвы увеличилась до 6,5%, прибавив 1,6 п. п. за полугодие. Динамика разнонаправлена: на пешеходных коридорах вакантность снизилась (до 6%; -0,6 п. п.), тогда как прирост обеспечили транспортно-пешеходные улицы (до 6,6%; +2,1 п. п.) за счет высвобождения крупных площадей.

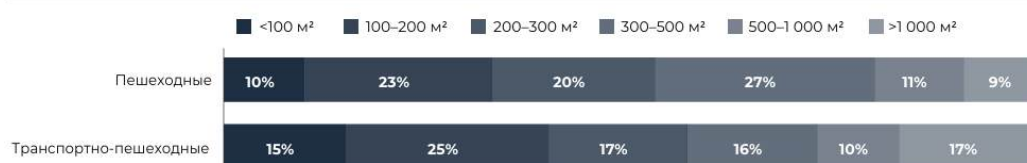
> Общественное питание остается самым объемным профилем в структуре торговых операторов стрит-ритейла — на него приходится 38% площадей центральных торговых коридоров и 39% на пешеходных улицах; одновременно категория общественного питания отличается от других более интенсивными темпами ротации, в ходе которой устаревшие форматы уступают место новым концепциям.

> На Патриарших прудах сохраняется тренд, заложенный в предыдущих периодах. За I пол. 2026 г. доля общественного питания здесь снизилась до 49% (-4 п. п. с конца 2025 г.). В то же время перестройка состава арендаторов не означает окончательный уход категории общественного питания: при сокращении общей доли присутствия активная ротация продолжается и открываются новые заведения.

Предложение

В структуре столичного стрит-ритейла по всем коридорам наи больший объем предложения по площади формируют наиболее ликвидные форматы помещений от 100 до 200 м². На пешеходных улицах их доля составляет 23%, на транспортно-пешеходных – 25%. Кроме того, на пешеходных улицах широко представлены и помещения площадью от 300 до 500 м². При этом по количеству помещений в структуре предложения доминируют компактные лоты площадью менее 100 м²: на пешеходных улицах на них приходится 52% объектов, на транспортно-пешеходных – 58% (против 34 и 42% в 2025 г.). Совокупная площадь, занимаемая такими помещениями, остается стабильной, тогда как их абсолютное количество растет. Это указывает на устойчивую тенденцию к дроблению: крупные блоки делятся на более мелкие лоты для повышения ликвидности, и доля компактных форматов в структуре предложения по количеству объектов растет.

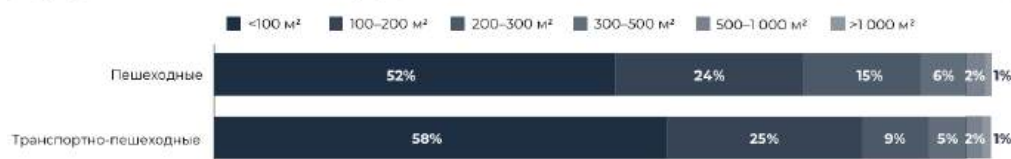
Структура помещений по площади (м²), I пол. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Диаграмма 10.

Структура помещений по количеству (шт.), I пол. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Диаграмма 11.

Вакантность

За I пол. 2026 г. доля свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы выросла с 4,8 до 6,5%; при этом сохраняется дефицит качественного предложения в наиболее престижных трофейных локациях.

> На транспортно-пешеходных улицах вакантность выросла до 6,6%, прибавив 2,1 п. п. за полугодие.

> На пешеходных коридорах вакантность, наоборот, снизилась на 0,6 п. п., до 6%. Свободные помещения отсутствуют на улице Рождественка, в Ордынском тупике, а также в Камергерском и Климентовском переулках, где ранее пустовавшие площади уже заняты новыми арендаторами. Вакантность выше сред ней по рынку фиксируется в Столешниковом переулке (21,8%), где по-прежнему свободно крупное помещение по адресу Столешников пер., 10а, на Тверской-Ямской улице (18%) и Петровке (15,3%). Существенный рост вакантности на фоне актив ной ротации арендаторов отмечается на Маросейке (+10,8 п. п.), Покровке (+5,8 п. п.) и Большой Никитской (+4,7 п. п.). Обратная картина – на Малой Бронной (-5,4 п. п.), где помещения после ухода ресторанов «The Рыба», Gutai и Focasseria перешли к новым арендаторам.

Рост вакантности сконцентрирован на транспортно-пешеходных коридорах, где высвобождаются лоты большой площади. Так, например, на Садовом кольце освободились крупные помещения, ранее занимаемые магазинами «М.Видео» (электронная тех ника) и XSAI (одежда), которые, очевидно, проиграли в конкуренции с онлайн-каналами продаж, а также закрылись рестораны Old Money, «Тресковия», «Бардо».



Диаграмма 12.

Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы лидером по доле занимаемых площадей выступает общественное питание – 38%, за ним следуют магазины одежды и обуви (14%). Пятерку замыкают продуктовые магазины (8%), развлечения (8%) и услуги, в том числе медицинские (6%). За полугодие расстановка профилей арендаторов заметно не поменялась. Этот показатель столичного рынка стрит-ритейла остается самым стабильным. И на пешеходных, и на транспортно-пешеходных улицах основ ная часть арендованных площадей также приходится на заведения общественного питания. За полугодие их доля на пешеходных улицах почти не изменилась (в конце 2025 г. – 40%, по итогам I пол. 2026 г. – 39%). На транспортно-пешеходных улицах кафе и рестораны занимают 38% площадей. Второе место по распространенности удерживают магазины одежды и обуви: 28% (пешеходные) и 11% (транспортные) соответственно.



Диаграмма 14.



Диаграмма 15.

Ротация

За I пол. 2026 г. на центральных улицах Москвы открылось 224 заведения, а закрылось 258 – на 15% больше. По площади же суммарно открылось около 22,7 тыс. м² против 29,6 тыс. м² высвободившихся. Баланс открытий и закрытий в абсолютных единицах сопоставим с предыдущим годом – это естественная и стабильная динамика: высокие темпы ротации свойственны рынку стрит-ритейла в целом. Одновременно с этим площадь закрытий увеличилась, что поддерживает тезис о структурной перестройке предложения лотов (закрываются крупные объекты). Самыми массовыми профилями как по открытиям, так и по закрытиям ретейлеров остаются обще пит, одежда и обувь, а также неоднородная по составу категория «другое», объединяющая самые разные мелкие профили. В I пол. 2026 г. открытий стало меньше почти во всех сегментах: в общепите их количество сократилось до 92 (106 в 2025 г.), в одежде и обуви – до 13 (35 в 2025 г.). Открытия превысили закрытия в категориях «банки и финансовые организации» (+8 объектов), «салоны красоты» (+6) и в досуговых форматах (+4). Категории неоднородны по составу и баланс открытий и закрытий зависит от узкого профиля и типа объекта.

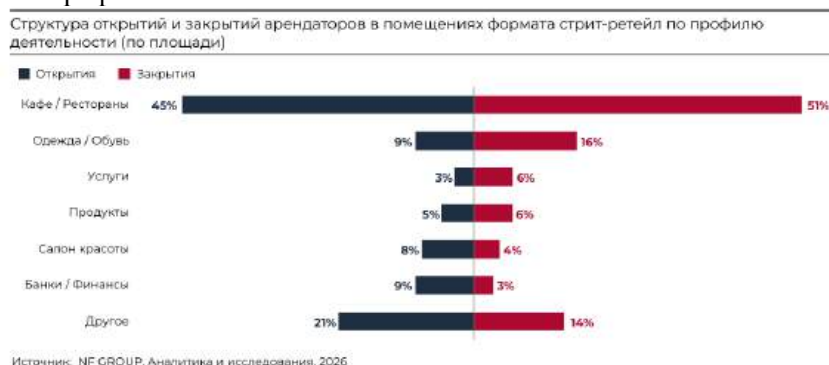


Диаграмма 16.

Арендные ставки

В I пол. 2026 г. самые высокие верхние границы арендных ставок зафиксированы на Патриарших прудах и Кузнецком Мосту, что лишний раз подтверждает их премиальный статус. Диапазон ставок в этих локациях заметно выше среднерыночного.

Заметное сужение диапазона произошло на Тверской, Арбате и Новом Арбате. На Мясницкой ощутимо подросли и нижняя, и верхняя граница, что говорит об усилении спроса на помещения здесь. На Никольской и в Столешниковом переулке, напротив, предложение крайне ограничено.

В целом для рынка характерна усиливающаяся дифференциация ставок: там, где сохраняется устойчивый пешеходный поток (на туристических и прогулочных улицах), ставки держатся высокими, тогда как на части коридоров предложение продолжает только подстраиваться под изменившийся спрос и макроэкономический фон. В среднем по центральным коридорам запрашиваемые ставки прибавили около 3–4% за квартал, при этом рост сконцентрирован в верхней границе диапазона, а нижняя граница стабильна или снижается. Ставки растут одновременно с вакантностью: дефицит качественных компактных лотов поддерживает запрашиваемые цены даже на фоне высвобождения крупных площадей.



Диаграмма 17.

Стоимость продажи

Диапазон площади помещения 100–300 м² – ключевой для стрит-ритейла, занимает наибольшую долю в структуре предложения, поэтому является самым показательным для сравнения. В I пол. 2026 г. наиболее высокая базовая стоимость продажи помещений зафиксирована в Столешниковом переулке (3,62 млн руб./м²) и на Кузнецком Мосту (2,57 млн руб./м²) – она кратно превышает среднерыночный уровень (1,61 млн руб./м²). Минимальные значения отмечаются на Садовом кольце (0,89 млн руб./м²), Мясницкой (1,41 млн руб./м²) и Тверской (1,45 млн руб./м²). Поквартальная динамика разнонаправлена. Рост стоимости продажи показали Тверская (+18%), Садовое кольцо (+14%) и Мясницкая (+11%), тогда как снижение зафиксировано на Арбате (–9%), Петровке (–5%) и Пятницкой (–3%); на Кузнецком Мосту, Патриарших прудах и в Столешниковом переулке цены остались стабильными. По сравнению с арендными ставками цены продажи еще более неоднородны: значения корректируются точечно и сильнее зависят от качества конкретного предложения. Сопоставление арендных ставок и цен продажи показывает, что арендаторы и инвесторы по-разному оценивают одни и те же локации. Кузнецкий Мост лидирует в обоих показателях, подтверждая статус наиболее ликвидного коридора. Патриаршие пруды при высокой арендной ставке (163,73 тыс. руб./м² в год, второе место) имеют лишь среднюю цену продажи (1,67 млн руб./м²) – так отражается риск интенсивной ротации арендаторов. На Мясницкой одновременный рост и ставок, и цен продажи указывает на рост спроса на коридор. На фоне умеренной динамики цен продаж и ставок аренды средний срок окупаемости торговых помещений центральных коридоров Москвы в I пол. 2026 г. сохраняется на уровне 13–15 лет, что соответствует средней ставке капитализации на уровне 6–8%.



Диаграмма 18.

Цены продажи помещений формата стрит ритейл

Цены на торговые помещения с готовым арендным бизнесом (аналитики отслеживают эти данные для помещений до 300 кв. м) за год выросли на 4%, до 447 тыс. руб. за 1 кв. м во втором квартале 2025 года. При этом ставки, по которым они сдаются в аренду, за тот же период выросли на 6%.

«Этот сегмент рынка остается перегретым, что снижает потенциал будущего роста стоимости из-за эффекта высокой базы — слишком высокие цены сильно оторвались от рыночных ставок аренды», — поясняют аналитики.

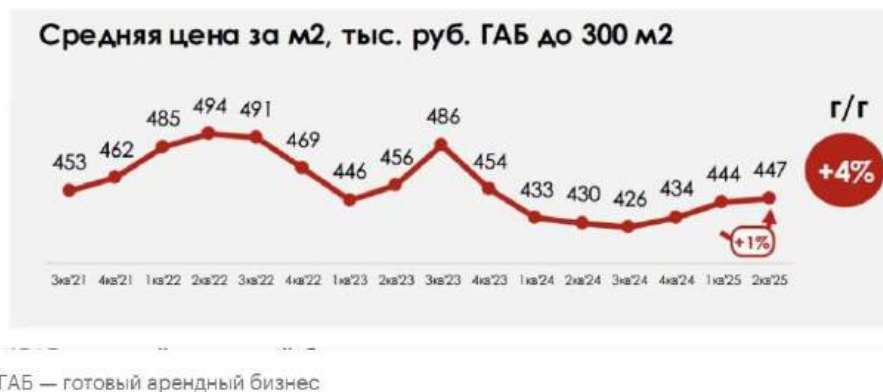


Диаграмма 19.

Спрос

К середине 2026 года столичный стрит-ритейл и готовый арендный бизнес (ГАБ) окончательно закрепились в роли «защитного» актива для частного инвестора. Рынок проходит непростую развилку: с одной стороны — дефицит качественных помещений и устойчивый денежный поток, с другой — высокая ключевая ставка, налоговая реформа и осторожный спрос со стороны арендаторов. Разбираем, в каком состоянии сегмент находится сейчас и на что обращать внимание при покупке.

Коротко о главном: рынок продавца на фоне дефицита

Главная характеристика рынка к июню 2026 года — структурное сжатие предложения. Качественных помещений с надёжными арендаторами становится меньше, а спрос на них остаётся высоким. Объём инвестиций в стрит-ритейл Москвы по итогам 2025 года вырос примерно на 10% и достиг порядка 873 млрд рублей. При этом новое предложение за тот же период сократилось примерно на 9% — до 13,8 тыс. лотов. Застройщики придерживаются помещения до ввода проектов, а действующие собственники не спешат расставаться с активами, не видя более выгодных альтернатив.

Итог закономерен: ликвидные объекты в центре и в обжитых спальнях районах раскупаются быстро, а инвестор всё чаще конкурирует не за цену, а за сам факт доступа к хорошему лоту.

Ключевая ставка: разворот, который двигает рынок

Денежно-кредитная политика остаётся главным внешним фактором для рынка арендной недвижимости. Банк России продолжает цикл смягчения, начатый ещё летом 2025 года: на сегодня ключевая ставка составляет 14,5% годовых (снижение от пиковых 21%). Очередное заседание Совета директоров запланировано на 19 июня, и базовый сценарий рынка — дальнейшее плавное снижение, хотя вероятность паузы аналитики также не исключают.

Для рынка ГАБ это двойной сигнал. Снижение ставки делает банковские вклады менее привлекательными и постепенно возвращает капитал в недвижимость — инвесторы ищут активы, которые приносят денежный поток и при этом растут в цене. Одновременно дешевеющее финансирование облегчает жизнь арендаторам, которым нужны кредиты на расширение, ремонт и оборудование. Чем ниже ставка, тем выше потенциальная инвестиционная активность в сегменте — но тем сильнее и риск «перегрева» цен в самых востребованных локациях.

Доходность и арендные ставки

Средняя доходность стрит-ритейла по итогам 2025 года держится около 9,5% годовых. Это сопоставимо с депозитом, но с принципиальным отличием: сам актив дорожает, а грамотный вход на этапе строительства способен заметно повысить итоговую доходность.

Готовый арендный бизнес как формат даёт более широкий диапазон — ориентировочно 8–13% годовых в зависимости от типа арендатора, локации и качества договора. Сетевой продуктовый ритейлер на первой линии и точка в проходном месте спального района — это разные профили риска и разная доходность.

Арендные ставки на качественные площади за 2025 год прибавили в среднем около 10% и вышли на уровень порядка 4 300 руб. за кв. м в месяц. На 2026 год эксперты прогнозируют более умеренный рост — в пределах 5–7%. Резкого скачка не ожидается: давление на арендаторов со стороны издержек ограничивает возможности собственников повышать ставки агрессивно.

Вакантность: минимум за несколько лет

Уличная торговля показывает устойчивость на фоне роста пустующих площадей в торговых центрах. Доля вакантных помещений на ключевых торговых улицах Москвы по итогам 2025 года снизилась примерно до 7,2% — это уровень 2018 года. На самых востребованных центральных улицах показатель ещё ниже, а в обжитых спальнях районах с устойчивым трафиком качественные помещения почти не простаивают.

Для сравнения: вакантность в торговых центрах за тот же период подросла (ориентировочно с 5% до 6,5%). Стрит-ритейл выигрывает за счёт меньших площадей, большей доступности и дефицита нового предложения. Заметнее всех в последние месяцы вели себя операторы общественного питания — на них пришлось до трети всех новых открытий.

География спроса: где концентрируются сделки

Спрос смещается к «жилым» локациям с понятным профилем арендаторов и устойчивым трафиком. Основная часть сделок концентрируется в поясе между ТТК и МКАД — около 61% объёма. Заметную долю формируют Новая Москва (порядка 15%) и зона между Садовым кольцом и ТТК (около 13%).

Логика проста: именно плотная жилая застройка обеспечивает стабильный поток повседневных покупок, на который опираются продуктовые сети, пункты выдачи заказов, аптеки, сервисные точки и сетевой общепит. При выборе объекта всё чаще важнее не престиж адреса, а плотность заселения и реальный пешеходный трафик рядом. Смотрите объекты по округам: ЦАО, ЗАО, ЮАО, СЗАО — или весь раздел стрит-ритейл в Москве.

Налоговая реформа 2026: главный вызов для арендаторов

Ключевой структурный риск года — налоговые изменения. С 2026 года повышена ставка НДС (до 22%), а условия применения упрощённой системы налогообложения (УСН) ужесточаются: порог выручки, позволяющий не платить НДС, поэтапно снижается. Это бьёт по малому и среднему бизнесу — то есть по основным резидентам стрит-ритейла.

Что это значит для инвестора в ГАБ? Растёт значимость качества арендатора. Устойчивее всего себя чувствуют форматы повседневного спроса и категории с льготной ставкой НДС: продукты, аптеки, базовые услуги. Более чувствительны fashion, непродовольственные товары импульсного спроса и часть сервисов — здесь выше риск пересмотра условий или ротации. Вывод для покупателя: оценивать нужно не только ставку аренды, но и реальную устойчивость бизнеса арендатора к новой налоговой нагрузке.

Новые форматы ГАБ: не только торговля

Классический стрит-ритейл с сетевым арендатором остаётся ядром рынка ГАБ, но рядом с ним появляются новые сегменты. Растёт интерес к микропомещениям (буквально 7–8 кв. м под пункты выдачи и сервис), а также к офисной и складской недвижимости с уже действующими договорами аренды. В менее насыщенных нишах конкуренция ниже, а доходность порой выше, чем в перегретом «классическом» стрит-ритейле. Для инвестора это означает, что выбор объекта в 2026 году требует более широкого взгляда на рынок.

Прогноз до конца 2026 года

Базовый сценарий — сохранение «рынка продавца» в качественном сегменте. Запуски новых жилых проектов в Москве в 2025 году заметно снизились, а значит, коммерческих первых этажей в будущем станет меньше — дефицит ликвидных помещений, скорее всего, продолжит усиливаться. Дальнейшее снижение ключевой ставки способно подогреть инвестиционный спрос, но одновременно усилит конкуренцию за лучшие лоты и рост цен.

Главный риск — покупка «иллюзии доходности» вместо актива: помещения с предварительным (а не действующим) договором, со слабым арендатором или в локации без реального трафика. В условиях налогового давления цена ошибки выше, чем год назад.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy>,

<https://realty.rbc.ru/news/6877c25d9a7947e9e20e00a6>, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/942/Street-retail_Msc_rus_Q2_2026.pdf, <https://pulsar-realty.ru/analitika/strit-riteyl-gab-moskva-iyun-2026>

Основные факторы, оказывающие влияние на стоимость помещений формата стрит ритейл в Москве

Объем передаваемых имущественных прав

На рынке недвижимости стоимость объектов, оформленных в аренду, ниже стоимости объектов, оформленных в собственность.

Местоположение

Стоимость объектов недвижимости в Москве зависит от локации, это удаленность от центра, трафик, удаленность от станции метро.

Площадь

Существенное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает его площадь, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость 1 площади (фактор (масштаба).

Этажность

Помещения, расположенные на 1 этаже, стоят дороже помещений, расположенных в подвале, а также на этажах выше 1 этажа.

Отдельный вход

Наличие отдельного входа повышает стоимость помещения.

Парковка

Наличие возможности запарковать автомобиль, также повышает стоимость помещения.

7.3.1. Анализ фактических данных о ценах предложений и арендных ставок объектов недвижимости аналогичных оцениваемым помещениям

Таблица 14. Выборка объектов аналогов (помещения формата стрит ритейл, расположенные в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы) по ценам предложений

№ п/п	Местоположение	Этаж	Отделка	Наличие отдельного выхода	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник Информации Дата публикации
-------	----------------	------	---------	---------------------------	----------------------	-----------------	------------------------------------	--

1	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 31к10	подвал	Стандартный ремонт	есть	129	30000000	232558	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_moskva_tsentralnoy_slobodnoy_naznacheniya_129_m_8293570630 дата публикации 09.08.2026
2	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 36/50	Подвал, 1 этаж	Стандартный ремонт	есть	430,1 1 этаж-247,4 Подвал-182,7	105000000	244130	https://www.cian.ru/sale/commercial/329894963
3	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 7	подвал	Стандартный ремонт	есть	168	50000000	297619	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_slobodnogo_naznacheniya_168_m_7988971491 дата публикации 17.08.2026
4	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепы, 32	подвал	Стандартный ремонт	есть	61,4	19000000	309446	https://move.ru/objects/prodaetsya_gotovyy_biznes_ploshchady_u_614_kv_moskva_9291244620 дата публикации 30.08.2026
5	Г. Москва, р-н Замоскворечье, Старый Толмачёвский пер., 3	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	189	59999940	317460	https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_2071726000 дата публикации 27.08.2026
6	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Пионерская ул., 46	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	126	50000000	396825	https://www.cian.ru/sale/commercial/331832523 дата публикации 11.08.2026
7	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валовая ул., 20	1 этаж антресоль	Стандартный ремонт	есть	692	295000000	426301	https://www.cian.ru/sale/commercial/332868242 дата публикации 31.09.2026

8	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Бахрушина, 16С1	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	61,5	26800000	435772	https://www.cian.ru/sale/commercial/298139252/ дата публикации 20.07.2026
9	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Мытная ул., 7с1	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	667,8	32900000	492662	https://www.cian.ru/sale/commercial/333383892/ дата публикации 19.08.2026
10	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22а	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	451,8	220000000	486942	https://www.cian.ru/sale/commercial/328854014/ дата публикации 30.08.2026
11	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-50к10	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	105	53000000	504762	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_8293653195 дата публикации 03.08.2026
	Минимальное значение						232558	
	Максимальное значение						504762	
	Среднее значение						376771	

Таблица 15. Выборка объектов аналогов (помещения формата стрит ритейл, расположенные в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы) по арендным ставкам

№ п/п	Местоположение	Этаж	Отделка	Наличие отдельного выхода	Общая площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./в год с НДС	Источник Информации Дата публикации
1	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 35с3	1 этаж 12 этажного дома	Стандартный ремонт	есть	53,5	50000	https://www.cian.ru/rent/commercial/318885827/ дата публикации 01.09.2026
2	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 6	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	172	53721	https://realty.yandex.ru/offer/5680755586321768449/#location дата публикации 17.08.2026
3	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 71/5с3	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	161,3	54000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_161.3_m_8180224651 дата публикации 31.08.2026

4	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 6	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	145,8	56791	https://www.cian.ru/rent/commercial/330867658/ дата публикации 10.08.2026
5	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 52с4	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	102	57340	https://www.cian.ru/rent/commercial/332440195/ дата публикации 01.09.2026
6	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 6	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	89	60674	https://www.cian.ru/rent/commercial/332697256/ дата публикации 01.09.2026
7	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валовая ул., 8/18	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	75	68000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/strit_riteyl._svobodnogo_naznacheniya_75_m_7249638055 дата публикации 03.09.2026
8	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Овчинниковский пер., 20	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	112,3	69457	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112.3_m_8281913090 дата публикации 31.08.2026
9	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 2с1	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	128,3	73500	https://realty.yandex.ru/offer/3938318220512695304/#location дата публикации 25.05.2026
10	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая улица, 2/38с1	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	74,6	88472	https://realty.yandex.ru/offer/1620176793932786938 дата публикации 08.07.2026
11	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 6	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	52,5	90288	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_vysokiy_trafik_8317537276 дата публикации 10.09.2026
	Минимальное значение					50000	
	Максимальное значение					87890	
	Среднее значение					65658	

Выводы: Базовый сценарий — сохранение «рынка продавца» в качественном сегменте. Запуски новых жилых проектов в Москве в 2025 году заметно снизились, а значит, коммерческих первых этажей в будущем станет меньше — дефицит ликвидных помещений, скорее всего, продолжит усиливаться. Дальнейшее снижение ключевой ставки способно подогреть инвестиционный спрос, но одновременно усилит конкуренцию за лучшие лоты и рост цен.

В структуре столичного стрит-ритейла по всем коридорам наи больший объем предложения по площади формируют наиболее ликвидные форматы помещений от 100 до 200 м2.

За I пол. 2026 г. доля свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы выросла с 4,8 до 6,5%; при этом сохраняется дефицит качественного предложения в наиболее престижных трофейных

локациях. Цены на торговые помещения с готовым арендным бизнесом (аналитики отслеживают эти данные для помещений до 300 кв. м) за год выросли на 4%, до 447 тыс. руб. за 1 кв. м во втором квартале 2025 года.

Среднее значение цены продажи помещений формата стрит ритейл в районе Замоскворечье города Москвы на дату оценки составило 376771 руб. за кв.м. Среднее значение ставки арендной платы за помещения формата стрит ритейл в районе Замоскворечье города Москвы на дату оценки составило 65658 руб. за кв.м.

8. Описание процесса оценки

8.1. Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ").

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки могут быть отнесены:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно ст. 130 ГК РФ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ), к **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)**

относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. В соответствии с частью второй пункта 1 статьи 132 ГК РФ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие как имущественный комплекс стоит неким особняком по отношению к иным объектам, отнесенным к недвижимости в соответствии со статьей 130 ГК РФ. В предприятие могут входить согласно абзацу второму пункта 2 статьи 132 ГК РФ все виды имущества, права требования, долги, а также права на обозначение, продукция предприятия, работы/услуги и другие исключительные права.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом

допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки (п. 16 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон) (п. 12 ФСО II).

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 объектов;
- 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.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Корректировка представляет собой операцию (часто— математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Наиболее эффективное использование объекта оценки — такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 объектов;
- 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.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Объект аренды – объект недвижимости, арендная плата за который определяется.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ).

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Дисконтирование — это определение стоимости денежного потока путём приведения стоимости всех выплат к определённому моменту времени.

Корректировка представляет собой операцию (часто— математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Наиболее эффективное использование объекта оценки — такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

8.2. Этапы проведения оценки

В соответствии с требованиями п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, проведение оценки включает следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения

оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

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

8.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Описание затратного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно

применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов. (ФСО № V).

В соответствии с п. 24 ФСО 7 «Оценка недвижимости» «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;

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

8.3.2. Описание сравнительного (рыночного) подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 22 ФСО 7 «Оценка недвижимости» « При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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;

в) 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;

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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.

8.3.3. Описание доходного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

методы сравнительного подхода.

Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

В соответствии с п. 23 ФСО 7 «Оценка недвижимости» « При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости».

8.3.4. Порядок согласования результатов

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Согласование результатов, полученных в рамках подходов или методов, при проведении оценки может проводиться как экспертным путем, так и с применением метода анализа иерархий.

При согласовании результатов экспертным путем весовые коэффициенты для результатов, полученных в рамках того или иного подхода, определяются оценщиком основываясь на следующих параметрах:

- вид определяемой стоимости;
- степень обоснованности применения того или иного подхода;
- уровень допущений, применимых в рамках того или иного подхода;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- степень достоверности исходных данных.

Метод анализа иерархий (далее МАИ) - математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений. Метод анализа иерархий содержит процедуру синтеза приоритетов, вычисляемых на основе субъективных суждений эксперта.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

8.4. Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки

Методику оценки Оценщик выбирает самостоятельно в соответствии со ст. 14 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ».

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО №III).

В соответствии с п. 24 пп. в Федеральном стандарта оценки 7 «Оценка недвижимости» «... затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

В соответствии с п. 24 пп. а Федерального стандарта оценки 7 «Оценка недвижимости» «... затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например жилых и нежилых помещений**». Таким образом, **затратный подход** в рамках настоящего отчета не применялся.

Рынок купли продажи коммерческой недвижимости Москвы достаточно развит, на нем присутствует большое количество предложений на продажу объектов аналогичных оцениваемым объектам недвижимости. В силу этого, оценщик считает целесообразным использовать в рамках настоящего отчета **сравнительный (рыночный) 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.

Оцениваемые объекты недвижимости способны генерировать денежные доходы, рынок аренды коммерческой недвижимости Москвы достаточно развит, на нем присутствует большое количество предложений в аренду объектов аналогичных оцениваемым объектам недвижимости. В силу этого, оценщик считает целесообразным использовать в рамках настоящего отчета **доходный подход**.

9. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

9.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным)

подходом

Сравнительный (рыночный) подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий.

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. В рамках настоящего отчета единицей сравнения является 1 кв.м.

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице 17. приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

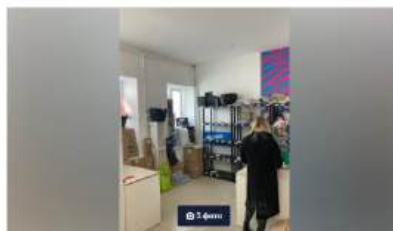
Таблица 17.

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района

Продается помещение свободного назначения, 61,5 м²

Москва ЦАО р-н Замоскворечье ст. Баррикады ЦАО на карте
 м. Петровка 1 мин м. Новокузнецкая 12 мин м. Третьяковская 13 мин
 Показать на карте

Помещение



Площадь
61,5 м²

Этаж
1 из 5

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Освещённость
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи на районе
- Арендные ставки района
- Популярность
- Комплексность в радиусе 2 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Кликните чтобы увидеть отчёт

Посмотреть пример отчёта

История корректировки ООО «Домклик» (ИНН 50/07/024546)

В продаже несколько помещений с характеристиками:
 Озон и Вентиляция
 нет 230

26 800 000 Р

Считать актуальность цены

Цена за м² 438 772 Р
 Налог НДС не вычтен

+7 985 172-99-94

Написать письмо для владельца, сообщившего о давлении
 Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Агентство недвижимости
 Дмитрий Костромин
 3,7 - 3

АУТС: Ресурсы

Известная, достойная стать наследием



Оформите сделку без ипотеки выгодно

Получите на выгодных условиях

Москва

Платформа

Домклик

Платформа

Аренда

Новостройка

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал

Рейтинг

Рейтинг



Помещение своб. назначения, 189 м², 1/7 этаж

Москва, Старый Печниковый переулок, 3
 м. Новокузнецкая 6 мин м. Третьяковская 6 мин м. Третьяковская 6 мин

Об объекте

Площадь 189 м²
 Этаж 1
 Этажей в здании 7
 Вид из помещения Открытый
 Состояние Типовой ремонт
 Отопление Нет

Описание

БЕЗ КОМИССИИ! Жилой дом бизнес-класса. Продается блок с сауной на первом этаже площадью 189 кв.м с отделочным входом с улицы. Стандартное оснащение. Уют, Старый Печниковый переулок, 3, 9 минут пешком от метро Новокузнецкая. 102 м² 243374. Скрыть

Обновлено 21 августа 11:00

Расположение

Москва, Старый Печниковый переулок, 3

Найти на карте

м. Новокузнецкая 6 мин м. Третьяковская 6 мин м. Третьяковская 6 мин



Помещение своб. назначения, 189 м², 1/7 этаж
 59 999 940 Р
 317 400 м²
 Отдел аренды коммерческой недвижимости
 УНИВЕРСИТЕТ МЕТАЛЛОПС
 Показать телефон

[illegible]

Данные об объектах аналогах (объектам стрит ритейл) представлены в таблице 18.

После отбора аналогов были внесены поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта (объектам стрит ритейл) путем внесения поправок показано в таблице 23. Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом сравнительного анализа продаж.

Таблица характеристик объектов аналогов помещений формата стрит-ритейл по сравнимым продажам

Таблица 18.

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение					
Адрес	г. Москва, ул. Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, ул. Большая Пионерская, д. 46	г. Москва, ул. Бахрушина, 16С 1	г. Москва, Старый Толмачевский переулок, д.3	г. Москва, Космодамианская наб., 4/22а
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район г. Москвы	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Удаленность от станции метро	станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Серпуховская» 660 м.	станция метро «Павелецкая» 490 м.	станция метро «Новокузнецкая» 540 м.	станция метро «Новокузнецкая» 980 м.
Источник		База данных недвижимости	База данных недвижимости	База данных недвижимости	База данных недвижимости

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
		ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/331832523 дата публикации 11.08.2026	ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/298139252 Дата публикации 20.07.2026	Домклик, https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_2071_726000 дата публикации 21.08.2026	ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/328854014 дата публикации 30.08.2026
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей ⁸		50 000 000	26 800 000	59 999 940	220 000 000
Цена предложения, продажи, рублей ⁹		40 983 607	21 967 213	49 180 279	180 327 869
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Условия рынка	сентябрь 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Торг	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Назначение	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail
Этажность	1 этаж жилого здания	1 этаж нежилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания
Коммуникации	все	все	все	все	все
Вход в помещение	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общая площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	126	61,5	189	451,8
Цена руб./кв.м.		325267	357190	260213	399132

Расчет корректировок

При проведении расчетов считаем, что:

- все корректировки независимы;
- все объекты сравнения имеют одинаковые условия продажи.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Корректировка на объем передаваемых прав

⁸ Цена с учетом НДС (22%)

⁹ Цены без учета НДС (22%)

Корректировка на объем передаваемых прав не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой объекты недвижимости, оформленные в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Корректировка на финансовые условия не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, предлагаются на рынке на одинаковых условиях финансирования (безналичный расчет).

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу условиях публичной оферты.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в сентябре 2026 года.

Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Величина поправки на торг определялась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта 2025 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 479, стр. 531). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 19.

Значения «Скидка на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов

Класс объектов г. Москва	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Стрит ритейл	8,7	5,0	12,3

Поправка на торг принята равной округленно (-9%) в рамках настоящего отчета.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы.

Тем ни менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика и судебного эксперта 2025 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл.170, стр. 272).

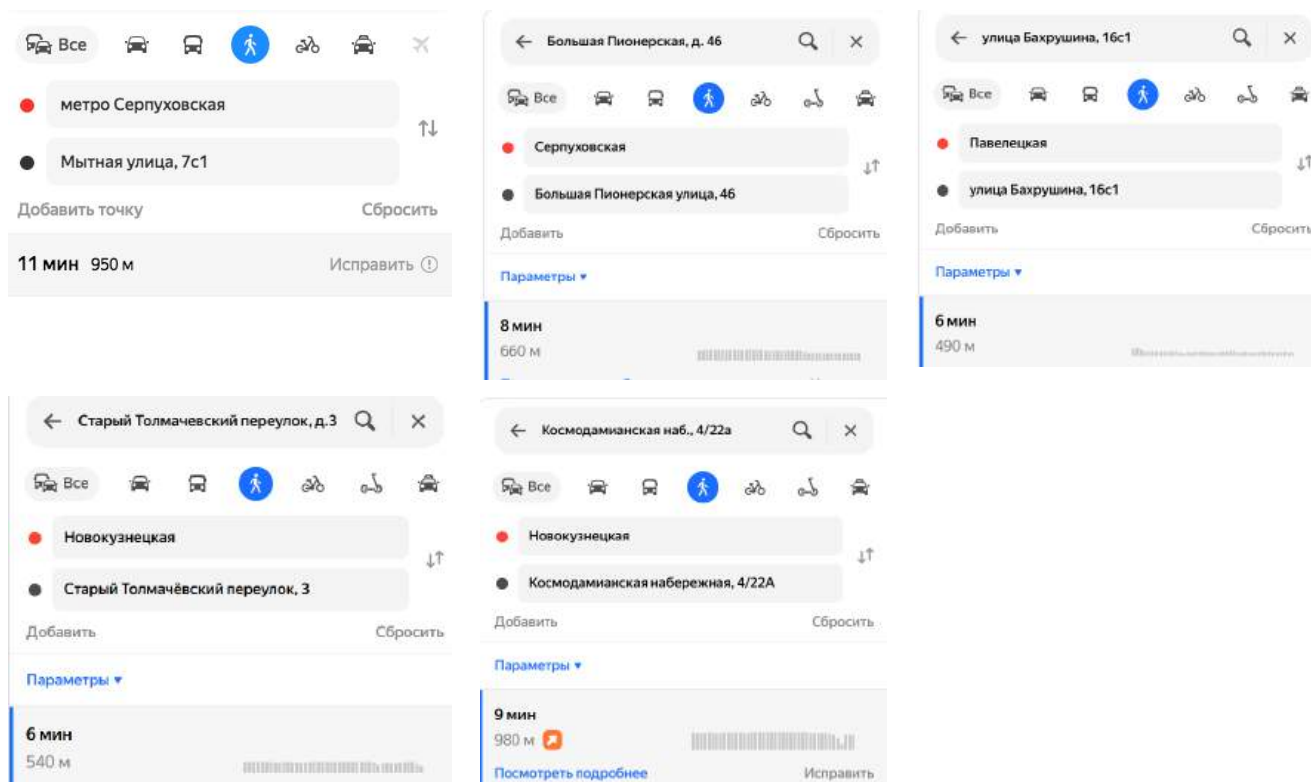
Матрица коэффициентов удельных цен продажи от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Москве.

Таблица 20.

Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве

Объект оценки	Аналог				
	До 150	От 150 до 300	От 300 до 600	От 600 до 1200	От 1200
До 150	1,00	1,19	1,32	1,48	1,61
От 150 до 300	0,84	1,00	1,11	1,24	1,36
От 300 до 600	0,75	0,90	1,00	1,11	1,22
От 600 до 1200	0,68	0,80	0,90	1,00	1,09
От 1200	0,62	0,74	0,82	0,91	1,00

Ниже представлены данные об удаленности объектов от станций метро по карте Яндекс



Корректировка на этажность

Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 этаже жилых домов.

Корректировка на назначение

Корректировка на назначение не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой встроенные нежилые помещения формата стрит-ритейл.

Корректировка на отделку

Поправка на отделку не проводилась, так как все объекты аналоги представляют собой в помещениях в которых выполнен стандартный ремонт.

Корректировка на отдельный вход

Данная корректировка проводилась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта 2025 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 354, стр. 424).

Таблица 21.

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличия отдельного входа» данные по Москве

Отдельный вход (Москва) продажа		аналог	
		Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	Отдельный вход есть	1,00	1,11
	Отдельного входа нет	0,90	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, имеют отдельный вход.

Корректировка на масштаб

Для расчета корректировки расчетов на масштаб использовался Справочник оценщика недвижимости-2020 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москвы и Московской области, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 43, стр. 84).

Таблица 22.

Объект оценки	Объект аналог (цены Москва)					
Площадь, м ²	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	0%	41%	53%	60%	68%	73%
50-125	-29%	0%	9%	14%	19%	23%
125-300	-35%	-8%	0%	5%	9%	13%
300-750	-38%	-12%	-4%	0%	5%	8%
750-1500	-40%	-16%	-9%	-4%	0%	3%
>1500	-42%	-19%	-12%	-8%	-3%	0%

Определение весов аналогов

Для окончательного расчета стоимости объектов оценки были рассчитаны веса каждого аналога. Веса объектам-аналогам придаются в зависимости от схожести объекта аналога с объектом оценки. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид: $D = (Q - q_i) / Q \times 1 / ((n - 1)) \times 100\%$, где

D-удельный вес, %;

Q – суммарное количество внесенных корректировок;

q_i – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица корректировок по сравнимым предложениям на продажу и продажам.

Таблица 23.

Элемент	Ед.	Объекты сравнения				
Сравнения	измер.	Оценив.	1	2	3	4
Цена продажи (предложения) ¹⁰	руб.		40 983 607	21 967 213	49 180 279	180 327 869
Площадь	кв.м.	200,7 100,5 82,2 142,5	126	61,5	189	451,8
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		325267	357190	260213	399132
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		325267	357190	260213	399132
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		325267	357190	260213	399132
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		325267	357190	260213	399132
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		325267	357190	260213	399132
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

¹⁰ Цена без учета НДС

Корректировка			-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	325043	236794	363210
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	325043	236794	363210
Удаленность от станции метро		станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Серпуховская» 660 м.	станция метро «Павелецкая» 490 м.	станция метро «Новокузнецкая» 540 м.	станция метро «Новокузнецкая» 980 м.
Корректировка	%		0	-10	-10	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	292539	213115	363210
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	292539	213115	363210
Функциональное назначение		встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	292539	213115	363210
Отдельный вход		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	292539	213115	363210
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	292539	213115	363210
Отделка		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	руб./ кв.м.	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		295993	292539	213115	363210
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	126	61,5	189	451,8
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	-8	0	+5
		100,5 (пом.2)	+9	0	+9	+14
		82,2 (пом.3)	+9	0	+9	+14
		142,5 (пом.4)	0	-8	0	+5
Скорректированная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	295993	269136	213115	381371
		100,5 (пом.2)	322632	292539	232295	414059
		82,2 (пом.3)	322632	292539	232295	414059
		142,5 (пом.4)	295993	269136	213115	381371

Проверка результата	Среднее значение для помещения 1: 289904 руб. Стандартное отклонение: 70074 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение для помещения 2: 315381 руб. Стандартное отклонение: 75752 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение для помещения 3: 315381 руб. Стандартное отклонение: 75752 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение для помещения 4: 289904 руб. Стандартное отклонение: 70074 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения					
Количество поправок (пом.1)		8	1	3	2	2
Весовой коэффициент			0,29	0,21	0,25	0,25
Количество поправок (пом.2)		9	2	2	3	2
Весовой коэффициент			0,259	0,259	0,222	0,259
Количество поправок (пом.3)		9	2	2	3	2
Весовой коэффициент			0,259	0,259	0,222	0,259
Количество поправок (пом.4)		8	1	3	2	2
Весовой коэффициент			0,29	0,21	0,25	0,25
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	290978				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1	руб.	58399285				

Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	318140
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	31973070
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	318140
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	26151108
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	290978
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	41464365

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

58 399 285 руб.

**(Пятьдесят восемь миллионов триста девяносто девять тысяч двести
восемьдесят пять) рублей**

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

31 973 070 руб.

(Тридцать один миллион девятьсот семьдесят три тысячи семьдесят) рублей

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

26 151 108 руб.

(Двадцать шесть миллионов сто пятьдесят одна тысяча сто восемь) рублей

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

41 464 365 руб.

**(Сорок один миллион четыреста шестьдесят четыре тысячи триста
шестьдесят пять) рублей**

9.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки (объект не требует затрат на ремонт), условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода, оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации рассчитывается по следующей формуле капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / K, \text{ где:}$$

C - текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

ЧОД = ДВД - ОР, где:

ДВД - действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы.

ДВД = ПВД - Потери, где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

Потери - потери от недозагрузки и от недополучения арендной платы.

9.2.1. Определение потенциального и действительного валовых доходов

Потенциальный валовой доход - это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- Арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- Часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

Таким образом, потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

C_a - арендная ставка, рублей / м²;

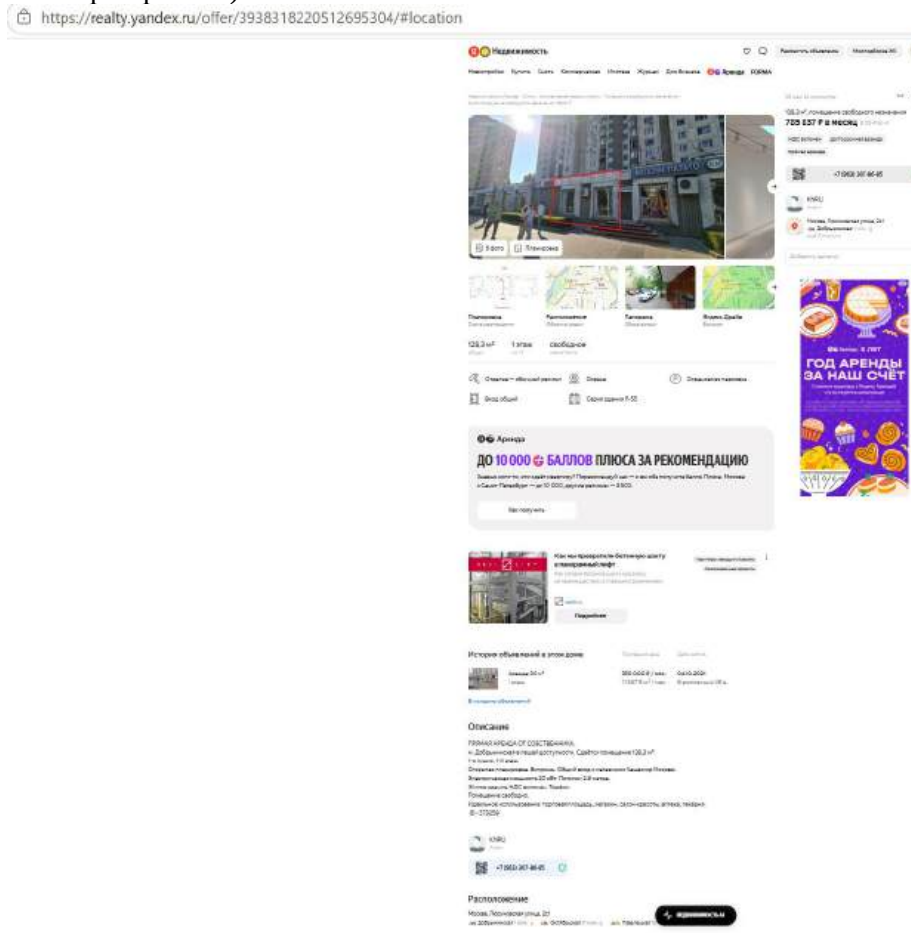
S - площадь, сдаваемая в аренду, м².

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Основным принципом выбора величины арендной ставки является конкурентоспособность

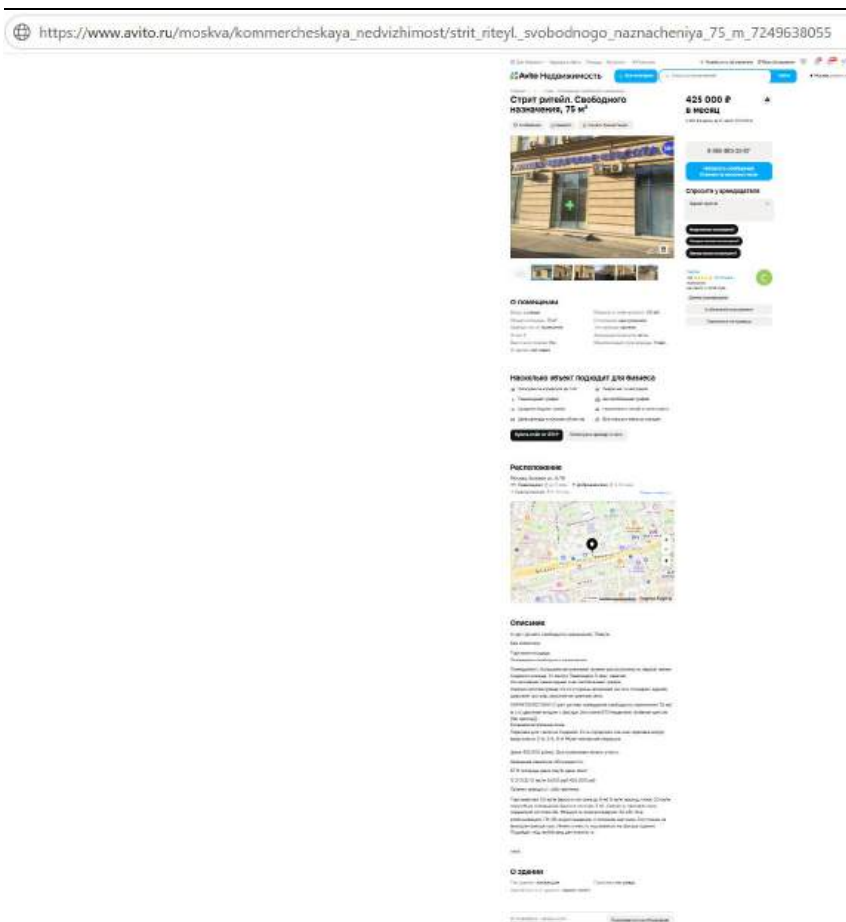
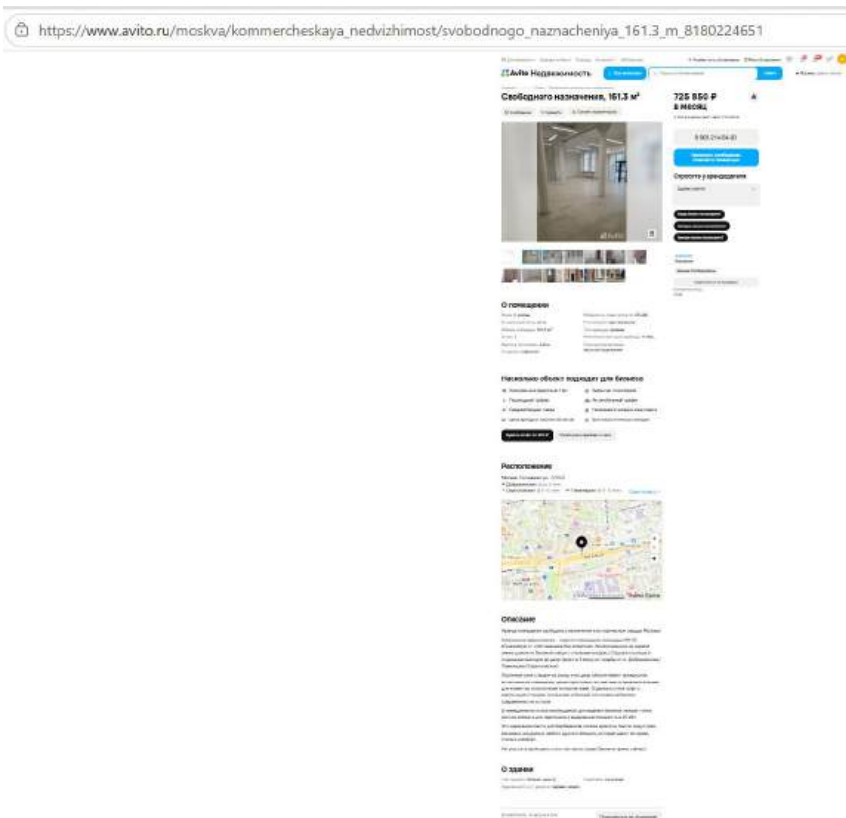
(при прочих равных аналогах выбираемая величина арендной ставки не должна превышать средний уровень арендных ставок).

Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды объектов недвижимости аналогичных объекту оценки. В результате анализа рынка были выявлены 5 объектов-аналогов, расположенных в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы, сопоставимых по назначению с объектом оценки.

Копии страниц из сети Интернет по объектам аналогам (аренда встроенных нежилых помещений формата стрит-ритейл).



[illegible][illegible]



Данные об объектах аналогах (объектам формата стрит-ритейл) представлены в таблице 24.

После отбора аналогов были внесены поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить арендную ставку по каждому аналогу, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

При корректировке арендных ставок по объектам аналогам все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Арендным ставкам по объектам-аналогам придаются удельные веса в зависимости от их схожести с объектом оценки. Величины арендных ставок не включают НДС. Информация по всем объектам-аналогам датируется сентябрем 2026 года, что соответствует дате проведения оценки. Расчет величины арендной платы для определения потенциального валового дохода по объектам формата стрит-ритейл в составе объекта оценки представлен в таблице 28.

Таблица 24. характеристик объектов аналогов формат стрит ритейл по сравнимой аренде

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Местоположение	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, Люсиновская ул., 2с1	г. Москва, Новокузнецкая ул., 6	г. Москва, Пятницкая улица, 2/38с1	Г. Москва, Пятницкая ул., 71/5с3	г. Москва, Валовая ул., 8/18
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Станция метро	Станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Добрынинская» 340 м.	станция метро «Новокузнецкая» 480 м.	станция метро «Новокузнецкая» 430 м.	станция метро «Добрынинская» 400 м.	станция метро «Павелецкая» 480 м.
Источник информации		База данных недвижимости ЯндексНедвижимость, https://realty.yandex.ru/offer/3938318220512695304/#location дата публикации 25.05.26	База данных недвижимости ЯндексНедвижимость, https://realty.yandex.ru/offer/5680755586321768449/#location дата публикации 17.08.2026	База данных недвижимости Яндекс Недвижимость, https://realty.yandex.ru/offer/1620176793932786938 дата публикации 08.07.26	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_161.3_m_8180224651 дата публикации 31.08.2026	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit_riteyl_svobodnogo_naznacheniya_75_m_7249638055 дата публикации 03.09.26
Объем передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Условия аренды	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Условия рынка (время продажи)	сентябрь 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
торг	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Назначение	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Техническое состояние	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	128,3	172	74,6	161,3	86
Цена руб./кв.м./в год ¹¹		60246	44034	72518	44262	55738

Обоснование корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка на объем передаваемых прав не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой объекты недвижимости, передаваемые в аренду.

Корректировка на финансовые условия

Корректировка на финансовые условия не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, предлагаются на рынке на одинаковых условиях финансирования.

Корректировка на условия аренды

Корректировка на условия аренды не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, предлагаются в аренду на условиях публичной оферты.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в сентябре 2026 года.

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Величина поправки на торг определялась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта 2025 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 480, стр. 531). Значения поправки принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 32.

Класс объектов г. Москва	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
Торговое помещение формата стрит ритейл	7,5	3,6	11,5

В рамках настоящего поправка на торг принята равной (-8%). Значения поправки принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

¹¹ цена аренды указана в рублях, без учета НДС

Корректировка на местоположение

Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы. Тем не менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика и судебного эксперта 2025 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 172, стр. 273).

Таблица 25.

Матрица коэффициентов удельных арендных ставок (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве

Объект оценки	Аналог				
	До 150	От 150 до 300	От 300 до 600	От 600 до 1200	От 1200
До 150	1,00	1,20	1,34	1,50	1,65
От 150 до 300	0,84	1,00	1,12	1,26	1,38
От 300 до 600	0,75	0,89	1,00	1,12	1,23
От 600 до 1200	0,67	0,80	0,89	1,00	1,10
От 1200	0,61	0,73	0,81	0,91	1,00

Ниже представлены данные об удаленности объектов от станций метро по карте Яндекс

Все

метро Серпуховская

Мятная улица, 7с1

Добавить точку

Сбросить

11 мин 950 м

Исправить

Люсиновская улица, 2с1

Добрынинская

Люсиновская улица, 2с1

Добавить

Сбросить

Параметры

Отправление сейчас

1 мин 340 м

Прибытие в 15:40

Искать вдоль маршрута

Новокузнецкая

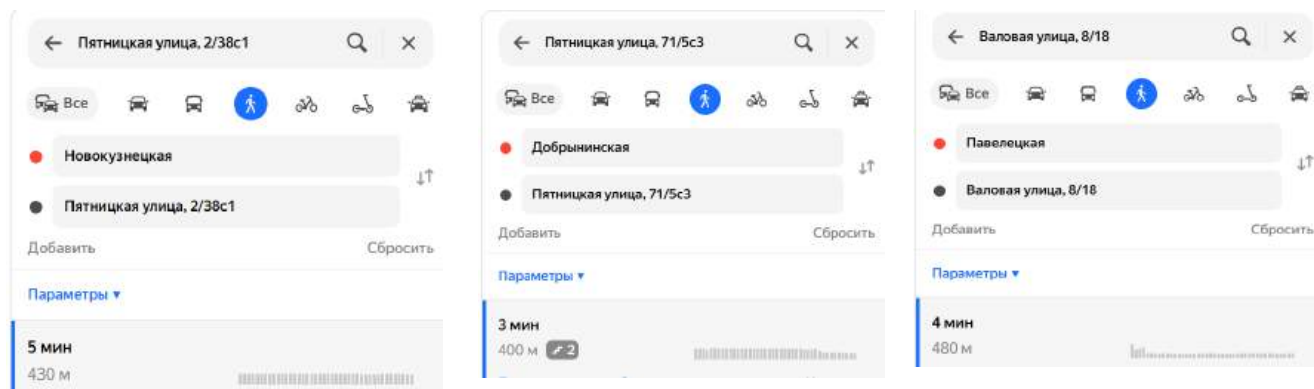
Новокузнецкая улица, 6

Добавить

Сбросить

Параметры

5 мин 480 м



Корректировка на этажность

Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 этаже.

Корректировка на техническое состояние

Данная корректировка также не проводилась, так как объект оценки, как и все объекты-аналоги, находятся в рабочем состоянии и готовы к въезду арендаторов.

Корректировка на площадь объекта

Для расчета корректировки расчетов на масштаб использовался Справочник оценщика недвижимости-2020 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москвы и Московской области, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 44, стр. 84).

Таблица 27.

Объект оценки	Объект аналог (арендные ставки Москва)					
Площадь, м ²	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	0%	16%	33%	53%	59%	77%
50-125	-14%	0%	15%	32%	37%	53%
125-300	-25%	-13%	0%	15%	19%	33%
300-750	-35%	-24%	-13%	0%	4%	16%
750-1500	-37%	-27%	-16%	-4%	0%	11%
>1500	-44%	-35%	-25%	-14%	-10%	0%

Веса аналогов

Для окончательного расчета стоимости объектов оценки были рассчитаны веса каждого аналога. Веса объектам-аналогам придаются в зависимости от схожести объекта аналога с объектом оценки. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид: $D = (Q - g_i) / Q \times 1 / ((n - 1)) \times 100\%$, где

D-удельный вес, %;

Q– суммарное количество внесенных корректировок;

g_i – количество корректировок по данному аналогу;

п - количество аналогов.

Таблица 28. Расчет арендной ставки по объекту оценки по сравнимым предложениям

Элемент Сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена за единицу площади	руб./ кв. м.		60246	44034	72518	44262	55738
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		60246	44034	72518	44262	55738
Условия финансирования		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		60246	44034	72518	44262	55738
Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		60246	44034	72518	44262	55738
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		60246	44034	72518	44262	55738
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		55426	40511	66717	40721	51279
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье
Корректировка	%		-	-	-	-	-

Скорректированная цена	руб./ кв. м.		55426	40511	66717	40721	51279
Удаленность от станции метро		Станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Добрынинская» 340 м.	станция метро «Новокузнецкая» 480 м.	станция метро «Новокузнецкая» 430 м.	станция метро «Добрынинская» 400 м.	станция метро «Павелецкая» 480 м.
Корректировка	%		-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		49329	36055	59378	36242	45638
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		49329	36055	59378	36242	45638
Назначение		встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		49329	36055	59378	36242	45638
Техническое состояние		готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду
Корректировка	%		-	-	-	-	
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		49329	36055	59378	36242	45638
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	128,3	172	74,6	161,3	86
		100,5					
		82,2					
		142,5					
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	0	-13	0	-13
		100,5 (пом.2)	+15	+15	0	+15	0
		82,2 (пом.3)	+15	+15	0	+15	0
		142,5 (пом.4)	0	0	-13	0	-13
Скорректированная цена	руб./ кв. м.	200,7 (пом.1)	49329	36055	51659	36242	39705
		100,5 (пом.2)	56728	41463	59378	41678	45638
		82,2 (пом.3)	56728	41463	59378	41678	45638

		142,5 (пом.4)	49329	36055	51659	36242	39705
Проверка результата		Среднее значение пом.1: 42598 руб. Стандартное отклонение: 7399 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 17%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.2: 48977 руб. Стандартное отклонение: 8502 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 17%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.3: 48977 руб. Стандартное отклонение: 8502 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 7%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.4: 42598 руб. Стандартное отклонение: 7399 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 17%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения					
Количество поправок (пом. 1)		12	2	2	3	2	3
Вес аналога (пом.1)			0,208	0,208	0,1875	0,208	0,1875
Количество поправок (пом. 2)		13	3	3	2	3	2
Вес аналога (пом.2)			0,192	0,212	0,192	0,212	0,192
Количество поправок (пом. 3)		13	3	3	2	3	2
Вес аналога (пом.3)			0,192	0,212	0,192	0,212	0,192

Количество поправок (пом. 4)		12	2	2	3	2	3
Вес аналога (пом.4)			0,208	0,208	0,1875	0,208	0,1875
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1	руб./ кв. м.	42429					
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. за помещение 2	руб./ кв. м.	48681					
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 3	руб./ кв. м.	48681					
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. по помещению 4	руб./ кв. м.	42429					
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5					

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $200,7 \text{ м}^2 \times 42429 \text{ руб./м}^2 = 8515500 \text{ руб./в год.}$

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $100,5 \text{ м}^2 \times 48681 \text{ руб./м}^2 = 4892441 \text{ руб./в год.}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $82,2 \text{ м}^2 \times 48681 \text{ руб./м}^2 = 4001578 \text{ руб./в год.}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $142,5 \text{ м}^2 \times 42429 \text{ руб./м}^2 = 6046133 \text{ руб./в год.}$

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Для определения величины потерь от недрозагрузки была использована

информация, изложенная в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 6, стр.36).

Таблица 29.

Объект	Активный рынок Москва		
	Среднее	Расширенный интервал	
Стрит ритейл	11,6%	5,1%	18,1%

В рамках настоящего отчета потери от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы приняты к расчету с учетом округления в размере 12% от Потенциального валового дохода.

Тогда Действительный Валовой Доход (ДВД) в год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки $8515500 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 7493640 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $4892441 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 4305348 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $4001578 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 3521389 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $6046133 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 5320597 \text{ руб./в год}$

9.2.2. Определение расходов на содержание объекта оценки

Операционные расходы

Операционные расходы включают:

Коммунальные расходы, в том числе:

- плата за электричество.
- плата за водоснабжение.
- плата за отопление.

Эксплуатационные расходы, в том числе:

- уборка внутренних помещений;
- интернет и средства связи;
- охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);
- текущий и мелкий ремонт;
- содержание территории и вывоз мусора;
- управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

Прочие расходы, в том числе:

- налоговые платежи (налог на имущество, плата за землю (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована относительно вне загрузки здания) плюс

налоги на нее;

- резервы на замещение (расходы капитального характера).

В рамках настоящего отчета в качестве операционных расходов учитываются только **типовые операционные расходы арендодателя (собственника)** объекта оценки.

К типовым расходам собственникам относятся следующие расходы:

Эксплуатационные расходы, в том числе:

- содержание территории и вывоз мусора;
- управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

Прочие расходы, в том числе:

- налоговые платежи (налог на имущество, плата за землю (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована относительно вне загрузки здания) плюс

налоги на нее;

- резервы на замещение (расходы капитального характера).

Для определения величины операционных расходов была использована информация, изложенная в Справочнике оценщика недвижимости 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (табл. 40 стр. 111).

Таблица 30.

**Значения «типовых операционных расходов
собственника» в процентах от потенциального
валового дохода и границы интервалов по отдельным
городам**

Таблица 40

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 2. Прочие торговые и сходные типы объектов				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	21,9%	16,6%	27,1%

В рамках настоящего отчета операционные расходы приняты к расчету в размере 22% от Потенциального Валового Дохода (ПВД).

Тогда операционные расходы в год для помещения 1 в составе объекта оценки составит: $200,7 \text{ м}^2 \times 42429 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1873410 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: $100,5 \text{ м}^2 \times 48681 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1076337 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: $82,2 \text{ м}^2 \times 48681 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 880347 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: $142,5 \text{ м}^2 \times 42429 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1330149 \text{ руб.}$

9.2.3. Определение величины чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы. Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется *потенциальный валовой доход* от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

2. Определяется *действительный валовой доход* посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недозагруженности помещений.

3. Из действительного валового дохода вычитаются все годовые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 31.

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	8515500	4892441	4001578	6046133
Корректировочный коэффициент на недополучение арендной платы, %	12	12	12	12
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	7493640	4305348	3521389	5320597
Операционные расходы (ОР)	1873410	1076337	880347	1330149
ИТОГО	5620230	3229011	2641042	3990448

9.2.4. Определение коэффициента капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Ставка капитализации в рамках настоящего отчета определялась на основании информации, изложенной в Справочнике оценщика и судебных экспертов 2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (табл. 32. стр. 58).

При этом следует отметить, что под текущей доходностью недвижимости в Справочнике понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду к его рыночной стоимости. В Справочнике указано, что величина текущей доходности недвижимости может быть использована в качестве коэффициента капитализации.

Таблица 40.

Объект	Среднее	Расширенный интервал	
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Стрит ритейл. Москва)	11,1%	6,4%	15,8%

В рамках настоящего отчета ставка капитализации принята к расчету в размере 11%.

9.2.5. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового Чистого Операционного Дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 1¹² в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 5620230 \text{ руб.} / 0,11 = 51\,093\,000 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2¹³ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 3229011 \text{ руб.} / 0,11 = 29\,354\,645 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3¹⁴ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2641042 \text{ руб.} / 0,11 = 24\,009\,473 \text{ рублей,}$$

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4¹⁵ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 3990448 \text{ руб.} / 0,11 = 36\,276\,800 \text{ рублей, где:}$$

С - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

51 093 000 руб.

(Пятьдесят один миллион девяносто три тысячи) рублей

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

29 354 645 руб.

(Двадцать девять миллионов триста пятьдесят четыре тысячи шестьсот сорок пять) рублей

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

24 009 473 руб.

(Двадцать четыре миллиона девять тысяч четыреста семьдесят три) рубля

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

36 276 800 руб.

(Тридцать шесть миллионов двести семьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей

¹² нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹³ нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁴ нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁵ нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

9.3. Согласование результатов, принятие решение о стоимости объекта оценки объекта оценки

Согласование результатов проводилась для помещений торгового назначения (формат стрит-ритейл) в составе объекта оценки. Затратный подход для оценки помещений торгового назначения (формат стрит-ритейл) не использовался, для их оценки использовался только доходный и сравнительный подходы.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из двух подходов. Результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой (рыночной) стоимости объекта представлены в таблицах 32, 33.

Таблица 32.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	58 399 285
Затратный	Не применялся
Доходный	51 093 000
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	31 973 070
Затратный	Не применялся
Доходный	29 354 645
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	26 151 108
Затратный	Не применялся
Доходный	24 009 473
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	41 464 365
Затратный	Не применялся
Доходный	36 276 800

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, что, по мнению оценщика, наиболее достоверно отражает сложившийся уровень рыночных цен на недвижимость. Исходя из субъективного суждения и профессионального опыта, оценщик присвоил данному подходу удельный вес 50%.

Доходный подход хорошо применим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Доходный подход отражает стоимость, больше которой не заплатит потенциальный инвестор, рассчитывающий на средний уровень доходности на рынке недвижимости. Исходя из субъективного суждения и профессионального опыта, оценщик также присвоил данному подходу удельный вес 50%.

Диапазон неопределенности результатов, полученных двумя подходами, в рамках настоящего отчета, принят в пределах $\pm 30\%$ от результатов, полученных различными подходами (Данные интервалы указаны на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А. Требования ФСО 7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015 на конференции «Детали» Сочи, 2015).

Таблица 33.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	58 399 285	50%	54 746 143
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	51 093 000	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	31 973 070	50%	30 663 858
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	29 354 645	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	26 151 108	50%	25 080 291
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 009 473	50%	
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	41 464 365	50%	38 870 583
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	36 276 800	50%	

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС, составляет:

54 746 143 руб.

**(Пятьдесят четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч сто сорок три)
рубля**

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС, составляет:

30 663 858 руб.

**(Тридцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи восемьсот
пятьдесят восемь) рублей**

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС, составляет:

25 080 291 руб.

**(Двадцать пять миллионов восемьдесят тысяч двести девяносто один)
рубль**

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС, составляет:

38 870 583 руб.

**(Тридцать восемь миллионов восемьсот семьдесят тысяч пятьсот
восемьдесят три) рубля**

10. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет оценщик (далее по тексту Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность.
7. С учетом своего опыта, настоящим удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - Федеральным законом от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ;
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
 - Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов Национальной Коллегии Оценщиков (СТО СДС СРО НКСО);
 - профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже. Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Заключение подготовил:
Оценщик

Исмаилов К.А.

11. Список использованных источников

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в последней редакции).
3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н.
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» » утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.

Справочная литература и информационные источники

11. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
12. Лейфер Л. А. Справочник оценщика и судебного эксперта/ Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025.
13. Лейфер Л. А. Справочник оценщика и судебного эксперта / Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025.
14. Справочник оценщика недвижимости 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
15. Internet-ресурсы: (<https://www.economy.gov.ru>, [/http://www.cian.ru](http://www.cian.ru), <https://77.rosstat.gov.ru>, <https://yandex.ru/maps>, <https://domclick.ru>, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy>, <https://realty.rbc.ru/news/6877c25d9a7947e9e20e00a6>, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/942/Street-retail_Msc_rus_Q2_2026.pdf, <https://realty.yandex.ru>, <https://pulsar-realty.ru/analitika/strit-riteyl-gab-moskva-iyun-2026>, <https://www.avito.ru>, <https://cre.ru/news/100858>, <https://move.ru/>, <https://realty.rbc.ru/news/6877c25d9a7947e9e20e00a6>, <https://www.estatet.ru/getfile.php>, <https://ru.wikipedia.org/>, https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br, и др.).

Методическая литература

16. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001.
17. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
18. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
20. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995.
21. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Копии Документов, переданные Заказчиком
2. Копии документов Оценщика

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2026, поступившего на рассмотрение 18.08.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513	
Кадастровый номер:	77-01-0006010-2699
Номер кадастрового квартала:	77-01-0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: Условный номер 77-77-22/089/2013-295
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вв.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 79/1
Площадь, м²:	200,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	43556267,23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0006010-2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513	
Кадастровый номер:	77-01-0006010-2699
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Приходько-Муханов Денис Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2699	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006010:2699-77/011/2017-5 19.06.2017 12:39:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 79/1, площадью 200,7 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0006010:2699	
	дата государственной регистрации:	12.08.2026 14:42:21	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2699-77/060/2026-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2026 на 8 лет с даты подписания Акта приема-передачи	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДЕЛЬТА", ИНН: 7708397606	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 03-07/26, выдан 15.07.2026, дата государственной регистрации: 12.08.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/060/2026-25	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 835971481847979100552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2699	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Доверительное управление	
	предмет:	г.Москва, ул.Мытная, д.7, строеи.1,кад.№ 77:01:0006010:2699,нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200,7 кв.м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	19.06.2017 12:39:24	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2699-77/011/2017-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, выдан 31.05.2017 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 2, выдан 15.12.2016.	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 835971481847979100552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2699	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 829074431847979080655219100001075643 Владелец: ИТУ «ЭКОНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ» РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513			
Кадастровый номер: 77:01.0006010:2699		Номер этажа (этажей): 1	
Лист №6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 24.00 кв.м  Масштаб 1:200			
Масштаб 1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 829074431847979080655219100001075643 Владелец: ИТУ «ЭКОНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ» РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111272513			
Кадастровый номер: 77-01-0006010-2699		Номер этажа (этажей): 1	

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
1-й этаж
20.00 кв.м

Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839671481447979906552191040001923443 Выходок ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2026, поступившего на рассмотрение 18.08.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615	
Кадастровый номер:	77-01-0006010-2700
Номер кадастрового квартала:	77-01-0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер : Условный номер 77-77-22/089/2013-380
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 18/1
Площадь, м2:	100.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	22714101.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0006010-2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839671481447979906552191040001923443 Выходок ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615			
Кадастровый номер:		77-01-0006010-2700	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Приходько-Муханов Денис Николаевич, действующий(ая) на основании документа "№ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8398714834837976980655210400001973448 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2023 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615			
Кадастровый номер:		77-01-0006010-2700	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-01-0006010-2700-77/011/2017-2 19.06.2017 12:21:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		г.Москва, ул. Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 77-01-0006010-2700, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 100,5 кв.м., этаж 1
	дата государственной регистрации:		19.06.2017 12:21:32
	номер государственной регистрации:		77-01-0006010-2700-77/011/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.06.2017 30.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости, выдан 31.05.2017

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8398714834837976980655210400001973448 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2023 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2700	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 2, выдан 15.12.2016,	
		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № Т2-39-3-20/18932, выдан 05.06.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839674818479796805552191000001978483 Подпись: ПУ423P0010-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ					
		инициалы, фамилия			

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2700	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839674818479796805552191000001978483 Подпись: ПУ423P0010-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

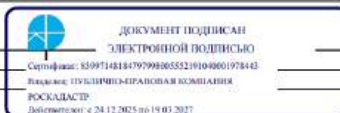
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615			
Кадастровый номер: 77:01:0006010:2700		Номер этажа (этажей): 1	

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
1-й этаж
11 единиц

Масштаб 1



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

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111259615			
Кадастровый номер: 77:01:0006010:2700		Номер этажа (этажей): 1	

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
1-й этаж
11 единиц

Масштаб 1



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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2026, поступившего на рассмотрение 18.08.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076	
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2705
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер : Условный номер 77-77-22/089/2013-595
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 17/1
Площадь, м2:	82,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	16767574,4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"



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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076	
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2705
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Приходько-Муханов Денис Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128



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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2705	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006010:2705-77/011/2017-2 19.06.2017 12:03:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	предмет:	г.Москва, ул. Мытная, д.7, строен. 1, зад. № 77:01:0006010:2705, помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 82,2 кв.м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	19.06.2017 12:03:57	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2705-77/011/2017-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.06.2017	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, выдан 31.05.2017	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8190714816479769080655219164001078443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2705	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 2, выдан 15.12.2016.	
		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № Т2-39-3-20/18932, выдан 05.06.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8190714816479769080655219164001078443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2705	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33997143154797981065532191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076			
Кадастровый номер: 77:01.0006010.2705		Номер этажа (этажей): 1	

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

11.08.2026



Условные обозначения:

- граница земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница кадастрового земельного участка
- граница када

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33997143154797981065532191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271076			
Кадастровый номер: 77.01.0006010-2705		Номер этажа (этажей): 1	

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
1-й этаж
11 секция



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8299714010479759000015210144001375443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полном наименовании органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2026, поступившего на рассмотрение 18.08.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271930			
Кадастровый номер:		77.01.0006010-2706	

Номер кадастрового квартала:	77.01.0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-22/089/2013-296
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 16/1
Площадь, м2:	142,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6169489,05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77.01.0006010-2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8299714010479759000015210144001375443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271930			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2706		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Прихилько-Муханов Денис Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8397748347976980555210404001975443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271930			
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2706		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006010:2706-77/011/2017-3 19.06.2017 11:50:45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	предмет:	г.Москва, ул. Мытная, д.7, строен.1,кад.№ 77:01:0006010:2706,нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 142,5 кв.м., этаж 1	
	дата государственной регистрации:	19.06.2017 11:51:04	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2706-77/011/2017-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8397748347976980555210404001975443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271930			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2706	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 2, выдан 15.12.2016, .	
		Договор купли-продажи, выдан 31.05.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399743186797980653219144000197843 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.08.2026г. № КУВИ-001/2026-111271930			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2706	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399743186797980653219144000197843 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 10.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839871481845979010055210100001973143 Инициалы: БУСЫНЧИК-ПРАХОЛЯ КОРНЕВИЧ ПОСЛАДКАСТР Подпись: 2025.03.03.18.03.2025		ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--	----------------------------------	--------------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E3097746184797998005521910400019750433 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР С 15.12.2006 по 30.03.2025		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

"

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мытная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	XVII	
Иное описание местоположения	XVII	

Инвентарный номер	09430324/0947
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

06.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.


(подпись)

Н.И. Курочкина

(печатать, фамилия)

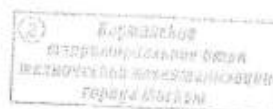
Фирма
Национал-Аналитическая
Зем. кадастровый
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	ЭТАЖ	КВАР. № XVII
КОРП. (СТР.) №	1	ДОМ №	7
ПО (УЛИЦА) Мятная ул.			
Центральный административный округ г. МОСКВЫ			

h = 3.45 м

1 этаж



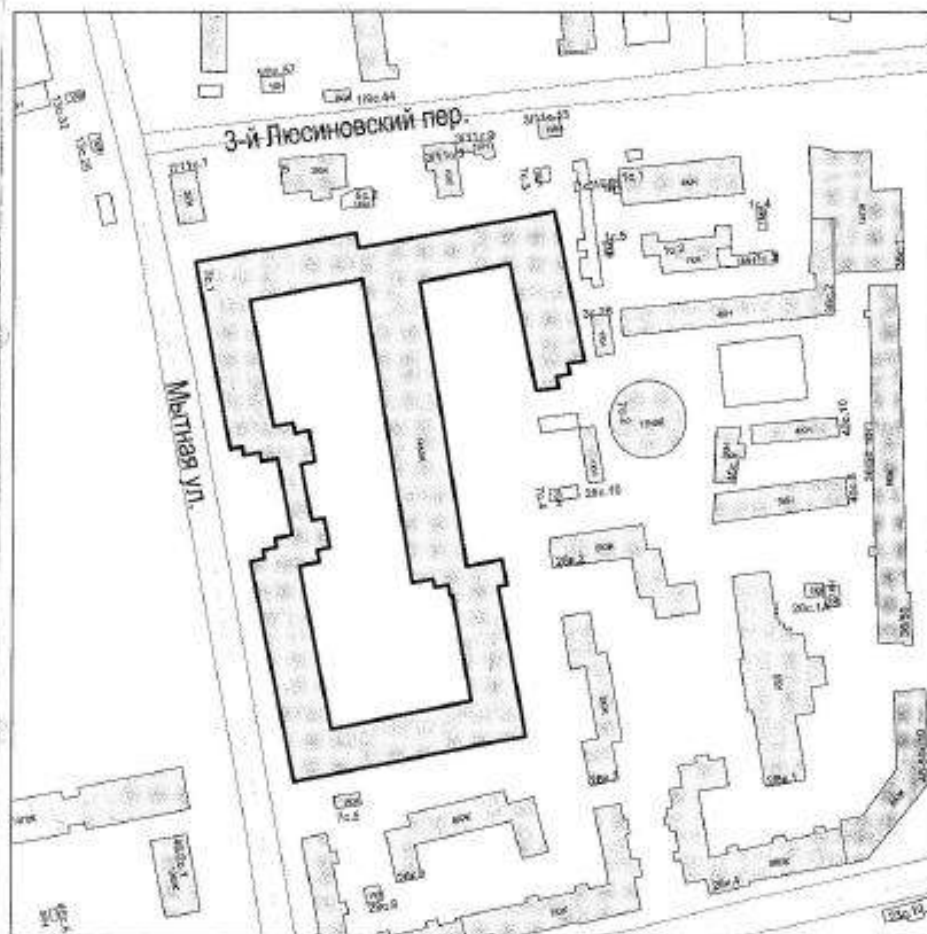
301261

Руководитель централизованной охраны Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на	
8 августа 2013 г.	
Исполнитель	Жукова Т. И.
Проверил	Курочкина Е. В.
26 июня 2014 г.	

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:2 000

 Контур строения

Евразийское
инженерное бюро
инженерно-архитектурное
Удмуртская Республика

стр. 2

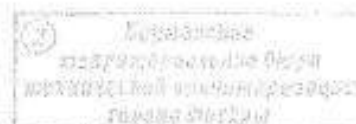
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу г. Москва, Мытная ул., 7, стр.1

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.05.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (т.н. коэф), м2					Эксп. оценка
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основн.	вспом.	подвал	балконы	прочих		
1	1	тамбур	5,9		5,9	б/техн.			5А	
	2	прочее	76,3	76,3		б/техн.				
Итого по помещению			82,2	76,3	5,9					
в т.ч. без конкретной технологии			82,2	76,3	5,9					



IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проемы (окна)	2-км.стеклопак.дер.перепет; витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проемы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электрообеспечение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	подъем и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель

 Т. И. Жукова
(подпись) (инициалы, фамилия)

Паспортист

 Н. И. Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)



Специал
Инженер Анастасия
Зем. инженер
Всероссийский ЦСЭИ г. Москва

стр. 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

(описание объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мытная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	XVIII	
Иное описание местоположения	XVIII	

Инвентарный номер	00433324/0948
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

08.08.2013 г.

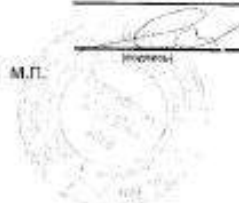
Дата изготовления паспорта

26.08.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.



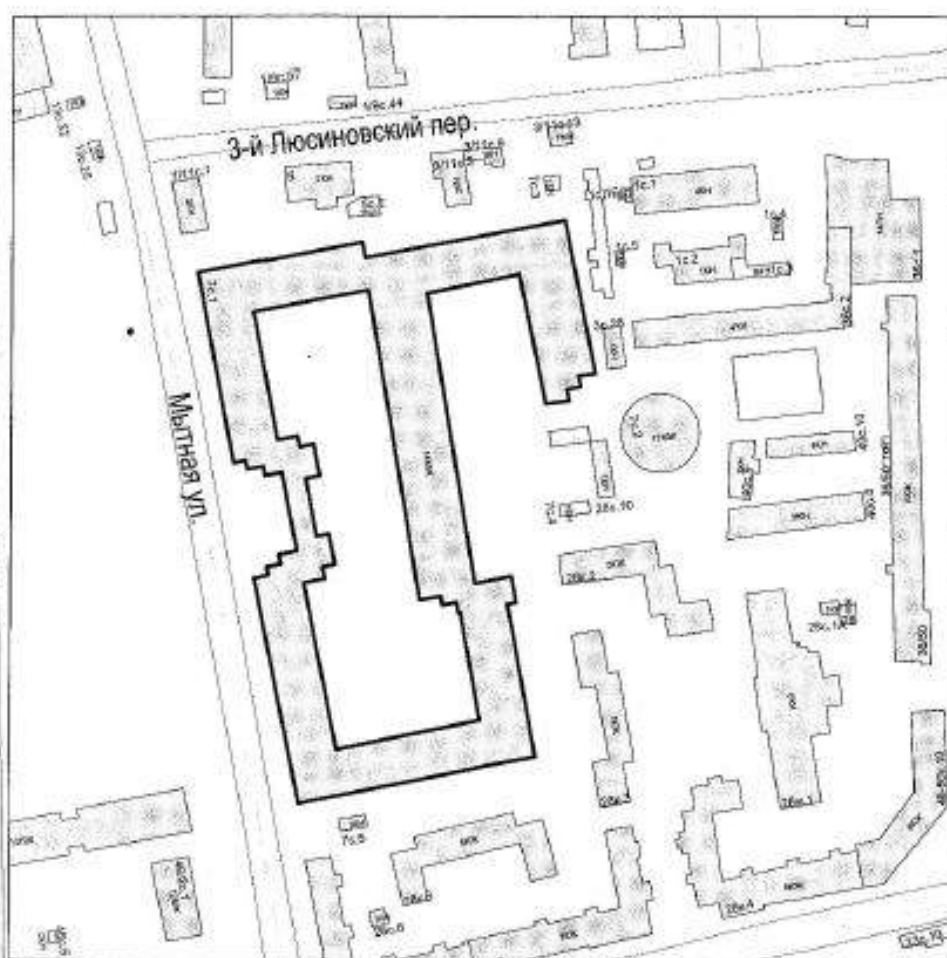
(подпись)

(подпись, фамилия)

Подпись
Наталья Александровна
Лям, 08.08.2013
Бауманское ТБТИ, г. Москва

стр. 1

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН




 Контур строения

Институт
 архитектурных форм
 технической переоборудования
 города Москвы

стр. 2

НА ЧАСТЬ 1 этаж КОАП № XVII
ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7
ПО (УП. ЛЕР.) Мятная ул.
Центральный административный округ г. МОСКВЫ

1 этаж



2. Исходная информация
 - содержит сведения о состоянии
и развитии предприятия
на начало периода

© 2004 Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America.

Mac OS 1: 200

Исполнитель: Жукова Т. И.
 Проверил: Курочкина Е. В.
 26 июня 2014 г.

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу г. Москва, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного назначения (с. 64 ф. 1), м2			Вы- сота м.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подвеш.	балконов	прочих	
1	1	прочее	12,1	12,1		б/техн.			31,5
	2	прочее	4,8	4,8		б/техн.			
	3	санузел совмещ.	2,4		2,4	б/техн.			
	4	прочее	8,6	8,6		б/техн.			
	5	прочее	12,7	12,7		б/техн.			
	6	прочее	11,7	11,7		б/техн.			
	7	коридор	48,2		48,2	б/техн.			
Итого по помещению			100,5	49,9	50,6				
Начисл. помещения всего			100,5	49,9	50,6				
в т.ч. без конкретной технологии			100,5	49,9	50,6				

Экспликация
Многоквартирного дома
по адресу: г. Москва, Мятная ул., 7, стр. 1
г. Москва

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	моноконтинентный железобетон
2	Перегородки	панельные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проемы (окна)	2-ком. стеклоп. в д-р. перепл.; витражи-алюм. с 2-м остек.
6	Проемы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	ванна с горячим водоснабжением
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мукопровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	3 пл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Баловая стоимость

- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта

- руб.

Исполнитель

Т. И. Жукова
(подпись, печать)

Проверил

Н. И. Курочкина
(подпись, печать)

Федеральное
Агентство
по управлению
государственным имуществом
Бюджетное учреждение

стр. 6

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(пол. объекта учета)

(краткое описание объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Адрес (местоположение) объекта учета		
Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мытная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	XVI	
Иное описание местоположения	XVI	

Инвентарный номер	00430324/0846
Реестровый номер	1278/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

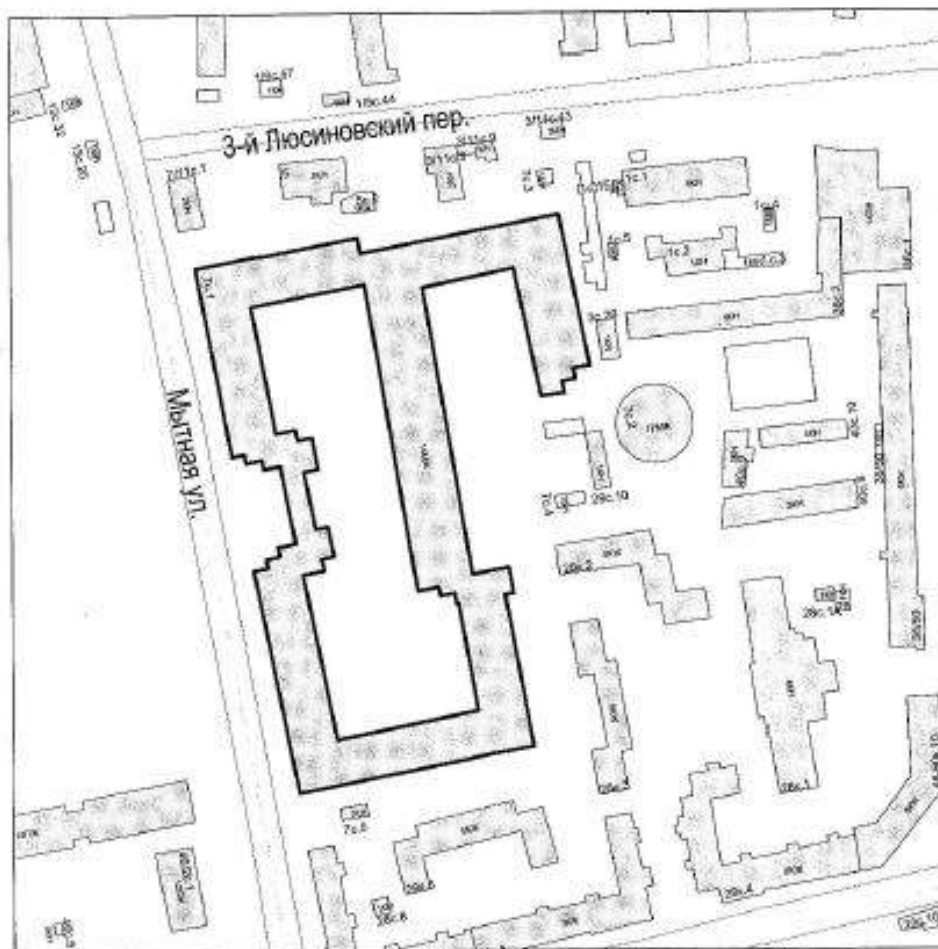
М.П.



Н.И. Курочкина
(подпись, дата)

Борисов
Николай Александрович
Зам. начальника
Бауманское ТБТИ г. Москва

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

3-й Люсиновский пер.
Мятная ул.
Жилищно-коммунальное хозяйство
г. Москвы

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖ: КВАР. ПОМЕЩ. № XVI
 КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7
 ПО (УЛ./ПЕР.) Мятная ул.
 Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3,41 м

1 этаж



Курочкина
 территориальной ИЖК
 жилищно-коммунального хозяйства
 города Москвы

301251

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Разработчик проекта: архитектор Курочкина Е. В.

Масштаб 1: 200

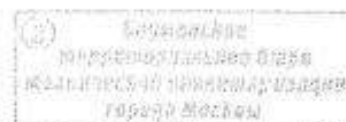
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу г. Москва, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэфф.), м2			Вы- сота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	1	тамбур	7,2		7,2	Б/техн		24	
	2	прочие	132,4	132,4		Б/техн			
	3	уборная	2,9		2,9	Б/техн			
Итого по помещению			142,5	132,4	10,1				
Площадь помещений всего			142,5	132,4	10,1				
в т.ч. без конкретной технологии			142,5	132,4	10,1				



стр. 4

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проемы (окна)	2-кзм.стеклопак. д-р.перепл.; витражи-стекло 2-м. остекл.
6	Проемы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	подвал и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель _____ Т. И. Жукова
(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____ Н. И. Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Федерал
Национальная Академия
Земельно-имущественных
Вопросов (НАЗИМ) 300000

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(для объекта учета)

(определение объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мытная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	LXXIX	
Иное описание местоположения	LXXIX	

Инвентарный номер	00430324/0916
Реестровый номер	127613
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

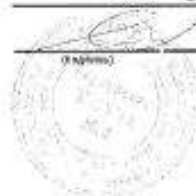
26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

(подпись, печать)

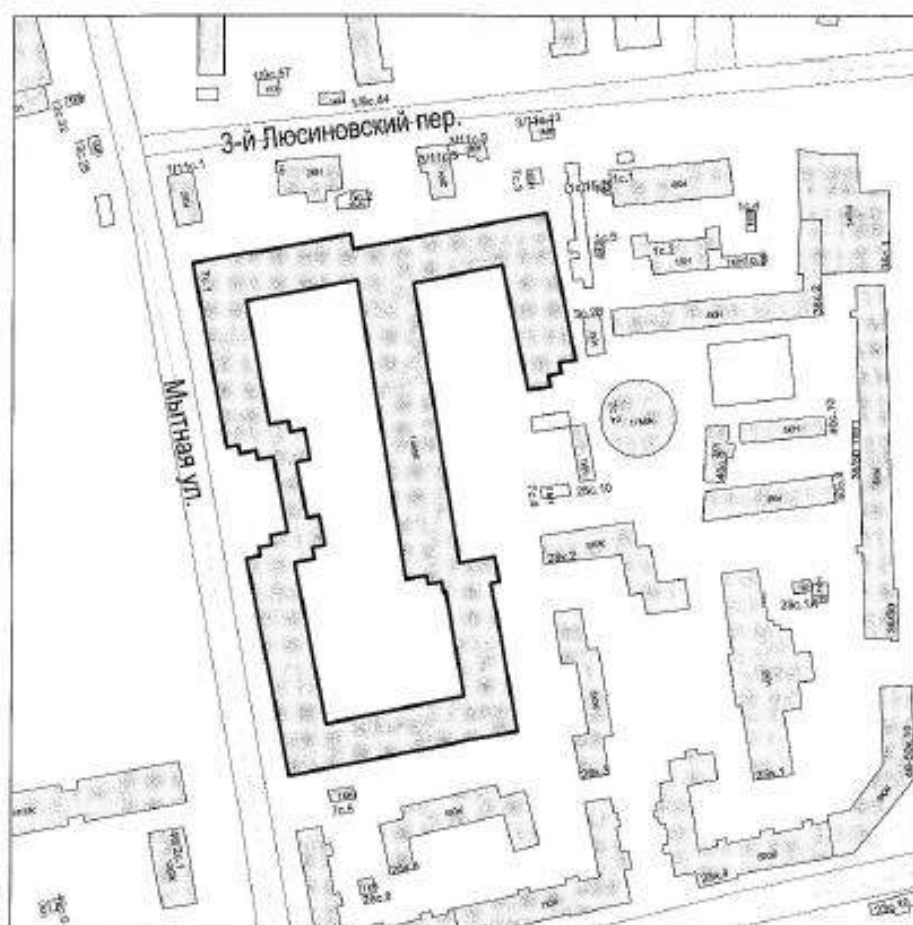
М.П.



Филиал
Наталия Александровна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюджетное
предприятие
Московской области
г. Москва

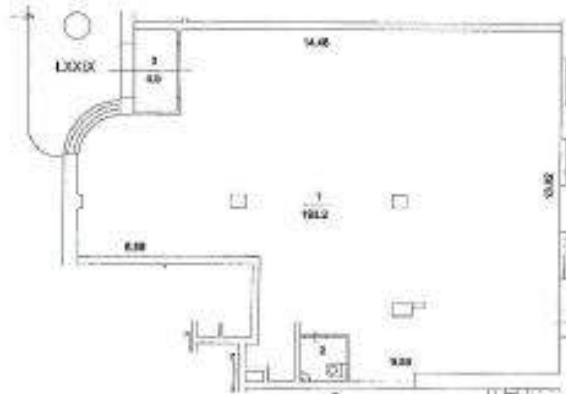
стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 1000Х
 КОРП. (СТР.) № 1 1 ДОМ № 7
 ПО (УЛ., ПЕР.) Мытная ул.
 Центральный административный округ г. Москвы

1 этаж

h = 3.47 м



Жилищное
 государственное предприятие
 жилищно-коммунального хозяйства
 города Москвы

301261

Уполномоченный представитель фирмы Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.
 Проверил Курочкина Е.В.
 26 июня 2014 г.

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу г. Москва, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № LXXX

Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ по- комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с подф.), м2					Выс- сота, м.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основн.	вспом.	подполь	балконов	прочих			
1	1	прочие	193,3	193,3			б/техн			3,1	
	2	уборная	3,0			3,0	б/техн				
	3	тамбур	4,5			4,5	б/техн				
Итого по помещению			200,7	193,3	7,5						
Итого помещений всего			200,7	193,3	7,5						
в т.ч. без указанной технологии			200,7	193,3	7,5						

Безопасная
информационная база
технической информации
города Москвы

стр. 4

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	панельные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Пробиты (окна)	2-конт. стеклопак. дер.порог, витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Пробиты (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электрообеспечение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусораспредел.	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель _____ Т. И. Жукова
(подпись) (подпись, фамилия)

Проверил _____ Н. И. Курочкина
(подпись) (подпись, фамилия)



Федеральное
Бюро расследований
Вед. 123456789
Полномочия: 123456789

ООО «УК «Джи Пи Ай»
Тел.: +7 (495) 650-7777
Факс: +7 (495) 650-6266, info@ocgpi.ru
127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер.,
д.11/12, стр. 1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5

Исх. № 12/09/24-ЦУК
от «12» сентября 2024 г.

по месту требования

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в лице Генерального директора Конюхова И.В., действующего на основании Устава, ОГРН 1077759683880, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00935, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2012г., осуществляющее доверительное управление **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»** настоящим сообщает балансовую стоимость по состоянию на «12» сентября 2024 года следующих объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов Фонда:

№	Кадастровый номер объекта	Местонахождение объекта	Балансовая стоимость объекта (руб.)
1.	77:01:0006010:2700	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	29 373 386,00
2.	77:01:0006010:2705	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	24 024 801,00
3.	77:01:0006010:2706	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	37 710 916,00
4.	77:01:0006010:2699	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	53 092 780,00

Генеральный директор
ООО «УК «Джи Пи Ай»



Конюхов И. В.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы
ИНН 773100277301

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 27
декабря 2007 года №25

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0988
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Исмаилова Кямрана Ахмед оглы

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя организации)

о том, что Исмаилов Кямран Ахмед оглы

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(является или не является членом в саморегулируемой организации (оценщик))

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "28" декабря 2007 года за регистрационным № 01106.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

(сведения о выданных квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
041172-1	10.07.2024	до 10.07.2027	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
044153-2	20.09.2024	до 20.09.2027	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
043902-3	06.09.2024	до 06.09.2027	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

—

(иные заинтересованные заинтересованные лица сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "7" ноября 2025 года.

Дата составления выписки "7" ноября 2025 года.

Исполнительный директор

Документ подписан цифровой подписью

Сведения о сертификате ЭП:

Владелец: АССОЦИАЦИЯ СРО "НКСО",
Исполнительный директор Мазко Татьяна Викторовна
Серийный № 02b74bd00aeb201a4fa49278434208e6
Действителен с 28.03.2025 по 28.06.2026

Т.В. Мазко



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ № 31 ПО Г.МОСКВЕ
(ИФНС России № 31 по г.Москве)
ул. Молодогвардейская, 23, 1, г. Москва, 121351
Телефон: 8-800-222-22-22, Телсфакс:
www.k77.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

02.10.2020 № 573924026
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) ИСМАИЛОВ КЯМРАН АХМЕД ОГЛЫ

проживающий(ая) по адресу ,РОССИЯ,Москва г.,, Крылатские Холмы ул.32,2,229

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.10.2020

Вы поставлены на учет 01.08.2020

в Инспекции Федеральной налоговой службы №31 по г. Москве

7	7	3	1
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

7	7	3	1	0	0	2	7	7	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника отдела регистрации и
учета налогоплательщиков Инспекции
Федеральной налоговой службы № 31 по
г.Москве



Л. В. Шурдуба

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041172-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Исмаилову Кямрану Ахмеду олгы**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

ИЗДАНИЕ АТТЕСТАТА ЗАКОНЧИТО

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0199/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322211

Настоящий диплом выдан

Камарату Азизу Виль

в том, что он(а) с 16 января 1999 по 27 января 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте
проблемы высшего учета
экономики предприятий
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 января 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маманова

Камарата Азиза Виль

на ведение профессиональной деятельности в сфере учета

статистики предприятий (бизнеса)

Президент государственной
аттестационной комиссии
Маманов



М.П. 1999

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на владение новым видом
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 227/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064281

Настоящий диплом выдан

Камару Ахмед Рини

в том, что он(а) с "06-сентября 1999" г. по "27-ноября 2000" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
переподготовки и повышения квалификации
кадров по рынку высоко-инновационной специальности
по финансово-адаптации при обучительстве РР
программ, в сфере экономики
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "27-ноября 2000" г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Камару

Камару Ахмед Рини

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики

специальности предприятия (бизнеса)

Город Москва

Присутствую государственной
аттестационной комиссии

Камару Ахмед Рини

ИПР Гемма, 1996. Зап. 96-797.

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 51/25/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«16» апреля 2025 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 51/25/134/982 от «16» апреля 2025 г., на основании Заявления Страхователя от «16» апреля 2025 г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах» Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 ИНН: 7707067683, КПП: 997950001
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Исмаилов Кямран Ахмед оглы Адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы 32-2-229 ИНН 773100277301
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «28» мая 2025 г. по 24.00 часа «27» мая 2026 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «28» мая 2025 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	Не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

М.П.

(Морозов А.А.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Клепрану Венедикту
в том, что он(а) с 14 сентября 2010 г. по 28 сентября 2010 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) Международная
академия оценки и консалтинга
по программе: Оценка
деятельности

в объеме 104 часа
За время обучения слуш(а) заняты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговая комплексная экзамен</u>		<u>хорошо</u>

Прош(а) стажировку не прошел

Выдана(а) и(а) да



[Signature]
(подпись)

г. Москва

Форм. 1456, Моем. 2006

Свидетельство является государственной документацией
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1457

72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову
Камирану свасиев Бекру
в том, что он(а) с "18" сентября 2007 г. по "28" сентября 2007 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
по программе: Оценочная
деятельность
(наименование программы, специальности, профессии, специальности, профессии)

Свидетельство является государственным документом
и подлежит государственной регистрации

в объеме: 104 часа
(количество часов)

За время обучения сданы(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку

(наименование предприятия, организации)

выполнил(а) и

(наименование темы)

(подпись)

г/р. Москва

Лист 1 из 1

Регистрационный номер 910

73



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Камрану Ахмедову
в том, что он(а) с 8 декабря 2003 по 23 декабря 2003
повысил(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Институт
профессиональной оценки
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы, специальности, профессионального образования)
в объеме 104 часов
(количество часов)
За время обучения сдал(а) экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	42	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

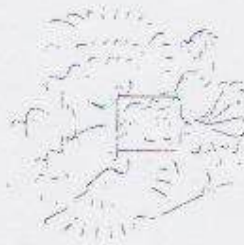
Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)
выполнил(а) работу на посту нет
(наименование поста)



С.А. Давыдов
Директор (подпись)
Секретарь

Город Москва декабрь 2003

Мин. Образов. 1096



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 494/2003

КОПИЯ



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 » декабря 200 7 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Бурова Александра Олеговича

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое
партнерство «Саморегулируемая организация*

«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 19 » декабря 200 7 г. за № 0006



Директор
Федеральной регистрационной службы

С.В. Васильев
(подпись) (инициалы, фамилия)

19 декабря 2007 г.

(дата)

г. Моск-

ДИПЛОМ

ЦВ № 481076

Настоящий диплом выдан Исмаилову

Камрану Ахмед оглы

в том, что он в 1987 году, поступил

в Московский государственный

университет им. М.В. Ломоносова

и в 1993 году окончил полный курс

названного университета

по специальности Экономическое и

социальное планирование

Решением Государственной экзаменационной

комиссии от 18-июня 1993 г.

присвоено звание Исмаилову К.А.

экономиста

Председатель Государственной экзаменационной

комиссии Рязанцев

Город Москва, 30 июня 1993 г.

Регистрационный № 237

Москва, 1993

76